



Wegleitung für durchführende Stellen (Gemeinden, Kantone)

INHALT

I. Einige allgemeine Informationen zur Zählung	1
II. Welche Quellen können benutzt werden?	3
III. Vorgehensbeispiele	5
IV. Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars.	6
V. Beispiel eines nicht korrekt ausgefüllten Formulars	6

I. Einige allgemeine Informationen zur Zählung

1. Wozu dient die jährliche Zählung leer stehender Wohnungen?

Leerwohnungen widerspiegeln die Situation auf dem Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt. Sie sind ein wichtiger Indikator der Konjunkturlage. Die Erhebung stützt sich auf die Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes vom 30. Juni 1993.

Sowohl auf Bundesebene als auch auf Ebene zahlreicher Kantone und Gemeinden wird auf den Leerwohnungsbestand abgestellt, wenn es um die Festsetzung von Massnahmen der Wohnbauförderung und der Sozialpolitik geht. Beispiele: Bereitstellung von Krediten zur Wohnbauförderung oder Unterstellung einzelner Gemeinden unter Gesetze zur Erhaltung von Wohnraum.

2. Kombinationsmöglichkeiten der Zählung durch das Bundesamt für Statistik und kantonaler oder kommunaler Zählungen

Die Zählung leer stehender Wohnungen durch das Bundesamt für Statistik (BFS) setzt einen landesweiten minimalen Standard. Kantone und Gemeinden können weitergehende Angaben über leer stehende Wohnungen erheben (z.B. Miet-/Verkaufspreise, Dauer des Leerstandes usw.). In diesem Fall sind kantons- oder gemeindespezifische Formulare notwendig, die auch die Angaben der Zählung des BFS umfassen müssen. Kantonale oder kommunale Zählungen, die weitergehende Angaben als diejenigen der BFS-Erhebung erfassen, richten sich nach den jeweiligen kantonalen oder kommunalen Vorschriften.

3. Datenübermittlung von der durchführenden Stelle zum BFS

Die vom BFS benötigten Angaben können mittels beiliegendem Formular auf Papier oder direkt via eSurvey (www.esurvey.admin.ch/eLW) übermittelt werden. Das Formular mit den vom BFS benötigten Angaben können auf dem Briefweg mittels beigelegtem Briefumschlag, per E-Mail oder Fax übermittelt werden.

4. Hinweise zum Vorgehen

Grundsätzlich sollen soweit als möglich alle auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen erfasst werden. Wie dabei am besten vorgegangen wird und welche Quellen genutzt werden können, hängt von den konkreten Gegebenheiten in den einzelnen Kantonen und Gemeinden sowie nicht zuletzt von der Gemeindegrösse ab. Generell kann wohl davon ausgegangen werden, dass die für die Leerwohnungszählung des BFS benötigten Angaben in kleineren Gemeinden (bis ca. 2000 Einwohner/innen) durch die mit der Erhebung betrauten Stelle ohne Rücksprache mit Hausverwaltungen zusammengestellt werden können. In grösseren Gemeinden und Städten ist eine Kontaktnahme mit

Hausverwaltungen und Eigentümern wahrscheinlich unumgänglich, wobei nach Möglichkeit nur gefragt werden soll, was nicht aus gemeindeeigenen Dateien und Registern ermittelt werden kann. Weitergehende Angaben zu den Quellen und zum Vorgehen finden sich auf den folgenden Seiten.

5. Definition Wohnung

Unter Wohnung ist die Gesamtheit der Räume zu verstehen, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Eine Wohnung im Sinne der Statistik verfügt über eine Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische). Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung; Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten als Mehrfamilienhäuser.

Mansarden und separate Zimmer ohne eigene Küche oder Kochnische sowie Notunterkünfte in Baracken gelten nicht als Wohnung.

6. Zu erfassen sind:

Wohnungen und Einfamilienhäuser, die am Stichtag (1. Juni) folgende Bedingungen erfüllen:

- unbesetzt aber bewohnbar
- und
- zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten.

Mitzuzählen sind Ferien- oder Zweitwohnungen bzw. -häuser, sofern sie zur Dauermiete von mindestens drei Monaten oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

7. Nicht zu erfassen sind:

Wohnungen und Einfamilienhäuser, die am Stichtag (1. Juni):

- unbesetzt bereits vermietet oder verkauft sind
- weder zum Verkauf noch zur Vermietung vorgesehen sind (aufgrund zukünftigen Eigenbedarfs, offener Fragen bei Nachlässen usw.)
- nicht für Wohnzwecke angeboten werden (Büros, Arztpraxen usw.)
- einem beschränkten Personenkreis vorbehalten sind (Dienstwohnungen, Pfarrhäuser usw.)
- aus bau-, sanitätspolizeilichen oder richterlichen Gründen gesperrt sind
- in der Regel für weniger als drei Monate vermietet werden (Ferienwohnungen/-häuser, möblierte Wohnungen usw.)

II. Welche Quellen können benutzt werden?

1. Kombinierte Einwohner-/Gebäudedatei

Gemeinden, die über eine kombinierte Einwohner- und Gebäudedatei verfügen, können alle am 1. Juni nicht bewohnten Wohnungen ausdrucken lassen. Je nach Umfang der Gebäudedatei enthält der Ausdruck sämtliche für die Leerwohnungszählung notwendigen Angaben. Gegebenenfalls müssen die entsprechenden Verwaltungen/Eigentümer kontaktiert werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn nicht bekannt ist, ob es sich bei den aus der Datei ersichtlichen Leerwohnungen tatsächlich um solche im Sinne unserer Zählung handelt und nicht beispielsweise um Umbau- oder Abbruchobjekte.

Daten aus dem kantonalen oder eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (eidg. GWR) entsprechen nicht (uneingeschränkt) den Definitionen der Leerwohnungszählung. Falls die Daten einem Register entnommen werden, sind die einzelnen Wohnungen mit geeigneten Mitteln oder zusätzlichen Quellen auf ihren tatsächlichen Leerstand zu überprüfen.

2. Einwohnerkontrolle

Wenn es die Organisation Ihrer Einwohnerkontrolle zulässt, kann ermittelt werden, an welchen Adressen ein Wegzug eines Haushaltes und kein Zuzug gemeldet wurde. Zur Überprüfung, ob es sich um Leerwohnungen im Sinne unserer Zählung handelt, vgl. Hinweis oben.

3. Rundschreiben an Liegenschaftsverwaltungen, Treuhand-, Notariats- und Architekturbüros

Sämtliche auf dem Gemeindegebiet tätigen Liegenschaftsverwaltungen, Treuhand-, Notariats- und gegebenenfalls Architekturbüros können angeschrieben und mit einem Erhebungsformular bedient werden. Die Nutzung dieser Quelle bedingt, dass bekannt ist, welche Büros sich mit der Vermietung und dem Verkauf von Wohnungen in der Gemeinde befassen.

Dieses Vorgehen kann – zusammen mit anderen Quellen – vor allem in städtischen Gebieten genutzt werden. Erfahrungsgemäss ist der Anteil an Mietwohnungen hier sehr hoch, und ausserdem wird zumeist ein bedeutender Teil der Wohnungen von entsprechenden Büros verwaltet bzw. verkauft.

4. Elektrizitätswerk

Die meisten Elektrizitätswerke sind in der Lage, Angaben darüber zu machen,

- in welchen Wohnungen am 1. Juni bzw. ca. 4–5 Tage vor und nach diesem Termin Stromzähler installiert, aber keine Abonnenten vorhanden sind.
- in welchen Wohnungen im Stichzeitraum Abonnemente gekündigt und keine neuen Abonnenten gemeldet wurden
- in welchen Wohnungen im Stichzeitraum Zähler neu installiert wurden (Neubauwohnungen).

Zur Feststellung, ob es sich bei den gemeldeten Objekten tatsächlich um Leerwohnungen im Sinne unserer Zählung handelt sowie allenfalls zur Ermittlung der oder einzelner Merkmale der Leerwohnungen müssen, zumindest in mittleren und grösseren Gemeinden, die Hauseigentümer bzw. Hausverwaltungen befragt werden. Sollten Namen und Adressen der Hauseigentümer/Verwaltungen nicht vom Elektrizitätswerk zusammen mit den entsprechenden Adressen ausgedruckt werden können, sind die entsprechenden Angaben aus einer Gebäudedatei oder aus dem Grundbuch ersichtlich bzw. allenfalls bei der Gebäudeversicherungs-Anstalt erhältlich.

Den Hauseigentümern/Verwaltungen wird zweckmässigerweise ein Erhebungsformular zugestellt, mittels dessen die benötigten Angaben erfragt werden können.

5. Baupolizei, Bauinspektorat

Die örtliche Baupolizei oder das örtliche Bauinspektorat können Angaben über neu erstellte Wohnungen machen. Sofern der durchführenden Stelle oder der Baupolizei nicht bekannt ist, welche dieser Objekte als Leerwohnungen im Sinne unserer Zählung gelten, müssen die entsprechenden Eigentümer bzw. Verwaltungen kontaktiert werden. Die Adressen der Eigentümer und eventuell auch die der Verwaltungen sind wahrscheinlich auf der Baupolizei erhältlich.

6. Aufruf im amtlichen Anzeiger und/oder in Tageszeitungen

Hauseigentümer und Verwaltungen können mittels einem Aufruf im amtlichen Anzeiger der Gemeinde und/oder in den meistverbreiteten Tageszeitungen aufgerufen werden, sich bei der zuständigen Stelle zu melden, wenn sie leer stehende Wohnungen im Sinne unserer Zählung haben. Zur Erfassung der Merkmale wird den betreffenden Eigentümern und Verwaltungen ein Erhebungsformular zugestellt, das sie ausgefüllt an die Gemeinde retournieren sollen.

Weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass einem entsprechenden Aufruf lückenlos gefolgt wird, eignet sich dieser Weg vor allem als Ergänzung anderer Quellen (z.B. Elektrizitätswerke oder Rundschreiben an Verwaltungen).

7. Zeitungsinserate

Es können die in den Zeitungen erscheinenden Wohnungsinserate ausgewertet und die entsprechenden Inserenten angeschrieben oder telefonisch kontaktiert werden. Dieses Vorgehen eignet sich ebenfalls vor allem als Ergänzung zu anderen Quellen wie Listen der Einwohner-/Gebäude-dateien, der Baupolizei oder des Elektrizitätswerks (vgl. Punkte 1., 2., 4. und 5.). Um Doppelzählungen zu vermeiden müssen die aus den verschiedenen Quellen stammenden Adressen der Leerwohnungen zwingend abgeglichen werden.

Eine vollständige Erfassung von Leerwohnungen verlangt unter Umständen, dass mehrere der erwähnten Quellen verwendet werden. Beispiele für die Nutzung der verschiedenen Quellen sowie Vorgehensvorschläge vgl. Seite 5.

III. Vorgehensbeispiele

A) Für kleinere Gemeinden

Mitte Mai

- Anfrage der durchführenden Stelle bei der Baupolizei, ihr die Adressen von neu erstellten Wohnungen und Einfamilienhäusern zu melden.

1. – 10. Juni

- Prüfen, ob neu erstellte Wohnungen schon bewohnt sind (Auszug aus Einwohnerkontrolle). Selektion nicht bewohnter Wohnungen, gegebenenfalls Ermittlung der Adressen der entsprechenden Verwaltungen bzw. Eigentümer.
- Durch Einwohnerkontrolle: Selektion von Adressen in nicht neu erstellten Liegenschaften, für die Wegzüge und keine Zuzüge von Haushaltungen gemeldet wurden. Gegebenenfalls Ermittlung der Adressen der betroffenen Verwaltungen/Eigentümer.

- Sofern aus Ortskenntnis bekannt, ob die als leer ausgewiesenen Wohnungen der Definition des BFS entsprechen: Ermittlung der notwendigen Merkmale. Sofern Merkmale nicht bekannt oder nicht aus einer Gebäudedatei ersichtlich sind: Telefonische oder schriftliche Kontaktnahme mit den betroffenen Verwaltungen/Eigentümern, Erhebung der Merkmale der Leerwohnungen.
- Eintrag der Merkmale leer stehender Wohnungen in das Erhebungsformular des BFS. Rücksendung des Formulars bis zum 10. Juni.

B) Für grössere Gemeinden und Städte

1. Möglichkeit

(Elektrizitätswerk als Hauptquelle)

Mitte Mai

- Auftrag an das örtliche Elektrizitätswerk (EW), Adressen von leeren Wohnungen sowie allen-falls Adressen der entsprechenden Verwaltungen/Eigentümer per 1.6. zu liefern (Details vgl. unter II., Ziff. 4.).

1. – 10. Juni

- Nötigenfalls Ermittlung der Adressen der Verwaltungen/Eigentümer von Wohnungen gemäss Liste EW (Gebäudedatei, Grundbuch, Gebäudeversicherung).
- Versand eines Erhebungsformulars mit Angaben zu den leer stehenden Wohnungen an die selektierten Adressen.
- Aufruf im amtlichen Anzeiger, dass sich Eigentümer und Verwaltungen mit leer stehenden Wohnungen gemäss Definition des BFS bei der Gemeinde melden, sofern sie noch kein Formular erhalten haben. Versand des Erhebungsformulars.
- Zusammenstellen der Angaben über leer stehende Wohnungen. Nötigenfalls mahnen ausstehender Antworten sowie telefonische Kontakte mit Verwaltungen/Eigentümer zur Vervollständigung allenfalls fehlender Angaben.
- Übermittlung der Angaben bzw. des ausgefüllten Erhebungsformulars bis zum 10. Juni.

2. Möglichkeit

(Befragung von Verwaltungen als Hauptquelle)

Mai

- Rundschreiben an alle bekannten, in der Gemeinde im Immobilienbereich tätigen Büros (Liegenschaftsverwaltungen, Treuhand-, Notariats-, Architekturbüros). Versand eines Erhebungsformulars mit Definitionen zu leer stehenden Wohnungen.
- Aufruf im amtlichen Anzeiger oder in der Tagespresse, dass sich Eigentümer und Verwaltungen mit leer stehenden Wohnungen gemäss Definition des BFS bei der Gemeinde melden, sofern sie noch kein Formular erhalten haben.
- Eventuell (ab ca. Anfang Mai) Auswertung von Zeitungsinseraten.

1. – 10. Juni

- Anfang Juni: Rücksendetermin für die Befragung von Liegenschaftsverwaltungen usw.
- Vergleich der Adressen aus der Befragung der Liegenschaftsverwaltungen mit den Adressen der Eigentümer und Verwaltungen, die sich aufgrund des Aufrufs im amtlichen Anzeiger gemeldet haben und mit den Adressen aus den Zeitungsinseraten. Schriftliche oder telefonische Befragung derjenigen Adressen, über deren Leerwohnungen noch keine Angaben vorhanden sind.
- Zusammenstellen der Angaben über leer stehende Wohnungen. Übermittlung der Angaben bzw. des ausgefüllten Erhebungsformulars bis zum 10. Juni.

IV. Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars

Die Ziffern in den Kästchen schreiben Sie bitte das oder die Ziffern in die vorgesehenen Feld(er) an.

1. Leer stehende Wohnungen am 1. Juni 2020 (inklusive Einfamilienhäuser)

	Wohnungen mit ... Wohnräumen ¹									
	Total	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6 oder mehr			
1.1 Zu vermieten ²	5	8	2	9	2	1	1	8	5	3
1.2 Zu verkaufen ²	9	0	0	0	4	3	2			
1.3 Total	6	7	2	9	2	1	2	2	8	5
Zum Total von Punkt 1.3:										
1.4 Wie viele davon sind Einfamilienhäuser ³ ?	1	5	0	3	5	2	3	2		
1.5 Wie viele davon sind seit dem 1. Juni 2018 neu erstellte Wohnungen und Einfamilienhäuser?	1	8	0	3	1	0	5	0	0	0

¹ Nicht als Wohnräume gezählt werden Küche, Badezimmer, Duschen, Toiletten, Reduits, Korridore, Veranden sowie zusätzliche Räume ausserhalb der Wohnung.
² Wohnungen, welche sowohl zur Miete als auch zum Kauf angeboten werden, sind nur unter «Zu vermieten» anzugeben.
³ Ein Einfamilienhaus ist ein selbstständiges, ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmtes Gebäude mit einer Wohnung. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen werden als Mehrfamilienhäuser betrachtet.
 Bei Doppel-, Reihen- und Terrassenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als Einfamilienhaus, wenn ein eigener Eingang von aussen und eine durchgehende Brandmauer zwischen den Gebäudeteilen bestehen.

V. Beispiel eines nicht korrekt ausgefüllten Formulars

Die Ziffern in den Kästchen schreiben Sie bitte das oder die Ziffern in die vorgesehenen Feld(er) an.

1. Leer stehende Wohnungen am 1. Juni 2020 (inklusive Einfamilienhäuser)

	Wohnungen mit ... Wohnräumen ¹										
	Total	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6 oder mehr				
1.1 Zu vermieten ²	5	8	2	9	2	1	1	8	5	3	
1.2 Zu verkaufen ²	9	0	0	0	4	3	2				
1.3 Total	6	7	2	9	2	1	2	2	8	5	
Zum Total von Punkt 1.3:											
1.4 Wie viele davon sind Einfamilienhäuser ³ ?	2	0	0	3	0	2	9	6			
1.5 Wie viele davon sind seit dem 1. Juni 2018 neu erstellte Wohnungen und Einfamilienhäuser?	7	1	0	1	6	2	8	1	8	5	4

¹ Nicht als Wohnräume gezählt werden Küche, Badezimmer, Duschen, Toiletten, Reduits, Korridore, Veranden sowie zusätzliche Räume ausserhalb der Wohnung.
² Wohnungen, welche sowohl zur Miete als auch zum Kauf angeboten werden, sind nur unter «Zu vermieten» anzugeben.
³ Ein Einfamilienhaus ist ein selbstständiges, ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmtes Gebäude mit einer Wohnung. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen werden als Mehrfamilienhäuser betrachtet.
 Bei Doppel-, Reihen- und Terrassenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als Einfamilienhaus, wenn ein eigener Eingang von aussen und eine durchgehende Brandmauer zwischen den Gebäudeteilen bestehen.

Die Ziffern der Zeile 4 dürfen nicht grösser sein als die entsprechenden Ziffern der Zeile 3.

Die Ziffern der Zeile 5 dürfen nicht grösser sein als die entsprechenden Ziffern der Zeile 3.

