Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS

Jährliche Zählung
leer stehenden Wohnungen

Bundesamt für Statistik
Espace de l'Europe 10, CH-2010 Neuchâtel
Hotline 0800 000 195
E-Mail lw@bfs.admin.ch

Leerwohnungszählung - Wegleitung für durchführende Stellen (Gemeinden und Kantone)

I. Allgemeine Informationen

1. **Wozu dient die jährliche Zählung leer stehender Wohnungen?**
   Weite Kreise der Wirtschaft, der Bauwirtschaft und der Konjunkturforschung benötigen detaillierte Informationen über die Entwicklung des Immobilienmarktes. Dazu erhebt das Bundesamt für Statistik BFS einmal jährlich die Leerwohnungen. Diese widerspiegeln die Situation auf dem Liegenschaftsmarkt und sind somit ein wichtiger Indikator um die Konjunkturlage aufzuzeigen. Sowohl auf Bundesebene als auch auf Ebene zahlreicher Kantone und Gemeinden wird der Leerwohnungsbestand benützt, wenn es um die Festsetzung von Massnahmen zur Wohnbauförderung und der Sozialpolitik geht, wie z. B. die Bereitstellung von Krediten, die Formularpflicht bei Wohnungsmangel oder die Gesetze zur Erhaltung von Wohnraum.

2. **Rechtliche Grundlagen**
   Die Erhebung stützt sich auf das Bundesstatistikgesetz (BStatG) und die Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes ab. Die Auskunftspflicht wird im Anhang der Verordnung umschrieben. Demnach ist die Mitarbeit an der Zählung für die alle Gemeinden sowie für die Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen obligatorisch.

3. **Datenübermittlung von der durchführenden Stelle zum BFS**
   Die vom BFS benötigten Angaben sind elektronisch via eSurvey (www.esurvey.bfs.admin.ch/eLW) zu übermitteln. Dafür erhält die Gemeinde vorgängig der Erhebung per Mail die Zugangsdaten und die Termine.

   Qualitätssicherung: Zusätzlich zur Erhebung der erforderlichen Daten via eSurvey, wird empfohlen, die Leerwohnungen nach Adresse oder EGID/EWID zu führen. Dafür kann das Formular für Leerwohnungsadressen verwendet und an lw@bfs.admin.ch gesendet werden. Dieser Schritt kann allfällige Rückfragen im Validierungsprozess vereinfachen oder vermeiden.

II. Definitionen und Erläuterungen

1. **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.

2. **Definition Zimmer**
   Als Zimmer gelten Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw., die als Gesamtes eine Wohnung bilden. Nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Duschen, Toiletten, Reduits, Korridore, halbe Zimmer, Veranden sowie zusätzliche separate Wohnräume ausserhalb der Wohnung.

3. Leerwohnungen die gezählt werden
Möblierte oder unmöblierte Wohnungen (inkl. Ferien- und Zweitwohnungen bzw. –häuser) und Einfamilienhäuser, die am Stichtag 1. Juni

- unbesetzt aber bewohnbar und
- aktiv auf dem Markt zur Dauermiete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden

4. Leerwohnungen die nicht gezählt werden
Unbesetzte Wohnungen und Einfamilienhäuser, die am Stichtag 1. Juni

- bereits auf einen späteren Bezugstermin vermietet oder verkauft sind (Miet- oder Kaufvertrag liegt schon vor)
- weder zum Verkauf noch zur Vermietung ausgeschrieben sind (aufgrund zukünftigen Eigenbedarfs, offener Fragen bei Nachlässen, selbstgenutzte Zweitwohnungen, selbstgenutzte Einliegerwohnungen im Einfamilienhaus usw.)
- nicht für Wohnzwecke angeboten werden (zweckentfremdete Wohnungen wie Büros, Arztpraxen usw.)
- sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befinden sowie Notwohnungen in Baracken
- nicht fertig ausgebaut (Neubauwohnungen) und somit noch nicht bezugsbereit sind
- nur einem beschränkten Personenkreis vorbehalten sind (Dienstwohnungen, Pfarrhäuser, Studentenwohnungen usw.)
- aus bau-, sanitätspolizeilichen oder richterlichen Gründen gesperrt sind
- mit Gewerbe- oder Geschäftslokalen eine räumliche Einheit bilden
- in der Regel für weniger als drei Monate vermietet werden (Ferienwohnungen/-häuser, möblierte Wohnungen usw.) und für die häufig auch Serviceleistungen wie Reinigung usw. angeboten werden

III. Quellen und Durchführung der Erhebung

In einem **ersten Schritt** muss festgestellt werden welche Wohnungen unbesetzt sind. Dazu empfehlen wir die Angaben der *Einwohnerkontrolle (Quelle 2)* oder erweitert die *Kombinierte Einwohner- und Gebäudedatei (Quelle 1)* zu nutzen. Genauso kennen die *Elektrizitätswerke (Quelle 4)* diejenigen Wohnungen, für welche keine Strombezüger bekannt sind. Ergänzend dazu können die *Bauverwaltungen (Quelle 5)* Angaben zu den Wohnungen geben, die aufgrund von Bauaktivitäten leer stehen und welche Wohnungen innerhalb der letzten zwei Jahre bezugsbereit fertig erstellt wurden.

In einem **zweiten Schritt** ist abzuklären, inwieweit die unbesetzten Wohnungen auf dem Markt zum Kauf oder zur Miete angeboten sind. Dazu sind die *Liegenschaftsverwaltungen oder Eigentümer (Quelle 3)* zu kontaktieren. Sie können verlässlich darüber Auskunft geben, ob eine Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt unbesetzt ist und aktiv auf dem Markt angeboten wird. Auch können sie im Sinne der Zählung diejenigen Wohnungen ausschliessen, für die auf einen späteren Zeitpunkt ein Miet- oder Kaufvertrag schon vorliegt. Genauso kann der Leerstand über Inserate in den *Printmedien oder Online-Immobilienplattformen (Quelle 7)* abgeklärt werden. Die Inserate zeigen jedoch nur bedingt, ob eine Wohnung am Stichtag 1. Juni leer steht. Dazu sind die Angaben zum tatsächlich Leerstand bei den Inserenten rückzufragen.

In jedem Fall verlangt die vollständige Erfassung von den auf Stichtag 1. Juni auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen den Einbezug von mehreren Quellen. Auf den folgenden Seiten werden die Quellen und Vorgehen zur Datenbeschaffung näher beschrieben.

1. Kombinierte Einwohner- und Gebäudedatei

Mittels der Gebäude- und Wohnungsidentifikationen (EGID und EWID) können alle registrierten Personen aus dem Einwohnerregister (EWR) einer Wohnung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zugeordnet werden. Ist einer Wohnung keine Person zugewiesen, gilt sie als unbesetzt. Die Anwendung dieser Methode setzt voraus, dass die Gemeinden das EWR und das GWR oder das kantonale Wohnungsregister miteinander kombinieren können. Gemeinden, die über eine kombinierte Einwohner- und Gebäudedatei verfügen, können auf Stichtag 1. Juni alle nicht bewohnten Wohnungen extrahieren.

In einem weiteren Schritt muss abgeklärt werden, inwieweit die leer stehenden Wohnungen auf dem Immobilienmarkt zur Miete oder Kauf angeboten sind. Dazu können die *Liegenschaftsverwaltungen oder Eigentümer (Quelle 3)* dieser Wohnungen kontaktiert werden und/oder die Wohnungen werden auf die Inserate aus den *Printmedien bzw. der Online-Immobilienportale (Quelle 7)* abgeglichen. Das *Bauinspektorat der Gemeinde (Quelle 5)* kann zudem Auskunft geben, wann die Wohnungen gebaut wurden, ob es sich um Einfamilienhäuser handelt und welche Wohnungen aufgrund von Umbau- oder Abbrucharbeiten leer stehen.

2. Einwohnerkontrolle

Alle in der Schweiz wohnhaften Personen sind in einem kommunalen oder kantonalen Einwohnerregister (EWR) erfasst. Mittels der Zuzugs- und Wegzugsdaten kann ermittelt werden, an welchen Adressen ein Wegzug eines Haushalts und kein Zuzug gemeldet wurde.

Zur Überprüfung, ob es sich um Leerwohnungen im Sinne der Zählung handelt ist weiter abzuklären, ob diese Wohnungen auf dem Immobilienmarkt zur Miete oder Kauf ausgeschrieben sind. Dazu können die entsprechenden *Liegenschaftsverwaltungen oder Eigentümer (Quelle 3)* der Wohnungen kontaktiert werden und/oder es ist ein Abgleich über die *Inserate in den Printmedien bzw. der Online-Immobilienportale (Quelle 7)* vorzunehmen. Auch hier kann das *Bauinspektorat (Quelle 5)* der Gemeinde Auskunft darüber geben, wann die Wohnungen gebaut wurden, ob es sich um Einfamilienhäuser handelt und welche Wohnungen aufgrund von Umbau- oder Abbrucharbeiten leer stehen.

3. Liegenschaftsverwaltungen

Liegenschaftsverwaltungen (ergänzend Eigentümer, Treuhänder, Notariate, Architekten) können verlässlich darüber Auskunft geben, ob eine Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt unbesetzt ist und noch keinen Miet- oder Kaufvertrag für einen späteren Zeitpunkt vorliegt sowie aktiv auf dem Markt angeboten wird. Die Durchführung einer Befragung bei den Liegenschaftsverwaltungen bietet die Möglichkeit einer sehr genauen und umfassenden Erhebung der Anzahl angebotenen Leerwohnungen.

Für Abklärungen zum Leerstand sind die auf dem Gemeindegebiet tätigen Liegenschaftsverwaltungen oder direkt die Eigentümer anzuschreiben. Dafür kann das Formular für Liegenschaftsverwaltungen verwendet werden. Liegt von der Gemeinde schon eine Liste mit unbesetzten Wohnungen (z.B. aus der kombinierten Einwohner- und Gebäudedatei) vor, kann die Befragung auf die damit betroffenen Verwaltungen beschränkt werden. Voraussetzung dazu ist eine aktuelle Adressliste der Verwaltungen, die auf dem Gemeindegebiet tätig sind. Solche Listen sind teilweise auch über die Elektrizitätswerke oder die Gebäudeversicherungen verfügbar.

4. Elektrizitätswerke

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

a) in welchen Wohnungen um den Stichtag 1. Juni Stromzähler installiert sind, aber keine Abonnenten dazu vorhanden sind,
b) in welchen Wohnungen um den Stichtag Abonnemente gekündigt und keine neuen Abonnenten gemeldet wurden und
c) in welchen Wohnungen im Stichzeitraum Zähler neu installiert wurden (Neubauwohnungen).

Die auf dem Gemeindegebiet tätigen Elektrizitätswerke können angefragt werden stichtagbezogen diejenigen Zählerstandorte zu liefern, für welche kein Strombezug bzw. kein Abonnement vorliegt. Um festzustellen, ob es sich bei den gemeldeten Objekten tatsächlich um Leerwohnungen im Sinne der Zählung handelt, müssen zusätzlich die Hauseigentümer bzw. Immobilienverwaltungen befragt werden. Nur so kann festgestellt werden, für welche Wohnungen noch kein Miet- oder Kaufvertrag vorliegt bzw. ob die Wohnung auf dem Markt angeboten wird. Sollten für die weiteren Abklärungen die Namen und Adressen der Hauseigentümer oder der Verwaltungen nicht vom Elektrizitätswerk zusammen abgegeben werden, sind die entsprechenden Angaben aus der Gebäudedatei der Einwohnerkontrolle oder allenfalls bei der Gebäudeversicherungs-Anstalt erhältlich.

5. **Bauverwaltungen und Baupolizei**
   Die örtliche Bauverwaltung (ergänzend Bauinspektorate und Baupolizei) kann anhand den Bauverfahren weitere Angaben zu den Leerwohnungen geben. So haben sie Kenntnisse über die Bestanddaten (z.B. Baujahr und Anzahl Zimmer) und sie können Auskunft darüber geben, ob ein Gebäude auf Stichtag der Zählung von Umbau- oder Abbrucharbeiten betroffen ist. Dazu ist von der Bauverwaltung abzuklären, welche der Leerwohnungen sich in Neubauten (Gebäude stichtagbezogen nicht älter als 2 Jahre) und/oder in Einfamilienhäuser befinden und welche aufgrund von Bauarbeiten von der Zählung auszuschliessen sind. Die Gemeinde kann anschliessend die Marktverfügbarkeit der Wohnungen bei den Liegenschaftsverwaltungen oder den Eigentümern abklären.

6. **Aufruf im amtlichen Anzeiger und/oder in Tageszeitungen**
   Hauseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen können mittels einem Aufruf im amtlichen Anzeiger und/oder in den meistverbreiteten Tageszeitungen aufgerufen werden, sich bei der zuständigen Stelle zu melden, wenn sie leer stehende Wohnungen im Sinne der Zählung ausweisen. Zur Erfassung der Merkmale kann den betreffenden Eigentümern und Verwaltungen das Formular für Liegenschaftsverwaltungen zugestellt werden, 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. **Inserate der Printmedien und Immobilien-Onlineplattformen**
   Für die Zählung der Leerwohnungen können die in den Zeitungen oder die über Immobilien-Onlineplattformen publizierten Wohnungsinserate ausgewertet werden. Dabei sind nur diejenigen Inserate zu berücksichtigen, die auf Stichtag auch bezugsbereit sind. Bei Wohnungen die auf einen späteren Zeitpunkt angeboten werden, ist davon auszugehen, dass diese auf Stichtag noch bewohnt sind und somit nicht leer stehen. Diesbezüglich empfiehlt es sich die Inserenten zu kontaktieren, um den Leerstand und Angaben zu weiteren Merkmalen (wie Wohnungen in Neubauten) zu überprüfen. Dieses Vorgehen eignet sich ebenfalls als Ergänzung zu anderen Quellen (Einwohner-/Gebäudedatei, Einwohnerkontrolle oder Elektrizitätswerk).