



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Schär Gilberte
Der Wohnungsmangel im Kanton Freiburg ist vorbei

2020-CE-191

I. Anfrage

Am 5. Oktober 2020 veröffentlichte das Bundesamt für Statistik (BFS) neue Zahlen u. a. zur gesamtschweizerischen Leerwohnungsziffer. Diese ist im Jahr 2020 erneut gestiegen.

Kantonaler Schwellenwert für Wohnungsmangel überschritten

Im Kanton Freiburg lag die Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2020 bei 1,89 %. Damit wurde zum zweiten Jahr in Folge der vom Kanton Freiburg mit 1,8 % festgelegte Schwellenwert für Wohnungsmangel überschritten. Hinsichtlich der Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind einige Zahlen zur Leerwohnungsziffer erwähnenswert:

- > Stadt Freiburg: 1.83 %;
- > Bulle: 2.09 %;
- > Romont: 4.30 %;
- > Gubloux: 1.92 %;
- > Belmont-Broye: 3.42 %;
- > Kerzers: 2.03 %.

Bestätigtes Überangebot an Mietwohnungen

Die Ergebnisse des Projekts des Wohn- und Immobilien-Observatoriums des Kantons Freiburg ergaben eine Leerwohnungsziffer (ohne Mietvertrag) von 2,68 % am 31. März 2020, während das BFS am 1. Juni 2020 eine Quote von 1,83 % bekannt gab (siehe oben).

Für den gleichen Beobachtungszeitraum für die Stadt Freiburg – Juni 2019 – wies das BFS eine Leerwohnungsziffer von 1,73 % aus, während die vom Wohn- und Immobilien-Observatorium gemeldete Ziffer 2,66 % betrug.

Die Statistik des Wohn- und Immobilien-Observatoriums stammt aus einer Vollerhebung bei den Immobiliengesellschaften (vgl. Wohnungserhebung anhand des Mietspiegels, Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Kantons, StatEV). Die ersten Ergebnisse dieser im Vierteljahresrhythmus durchgeführten Erhebung an der Quelle bestätigen unbestreitbar eine Unterschätzung der Leerwohnungsziffer durch das BFS.

Gemäss Artikel 270 Abs. 2 OR können die Kantone im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des amtlichen Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Verordnung über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag, die in Artikel 5 festlegt, dass ein Wohnungsmangel vorliegt, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton weniger als 1,8 % des Wohnungsbestands beträgt, wäre ich dem Staatsrat dankbar, wenn er mir Informationen zu folgenden Punkten geben könnte:

1. Da alle Indikatoren darauf hinweisen, dass es im Kanton ein Wohnungsüberangebot gibt, wann wird bestätigt, dass kein Wohnungsmangel mehr besteht?
2. Falls zutreffend, wird das offizielle Formular über die Mietzinsfestsetzung beim Abschluss eines neuen Mietvertrages aufgehoben?
3. Welche Folgen hätte dieser Schritt für Vermieterinnen bzw. Vermieter und Mieterinnen bzw. Mieter?

7. Oktober 2020

II. Antwort des Staatsrats

1. Allgemeine Erwägungen

In seiner Antwort auf die Motion Mauron/Burgener Woeffray 2016-GC-108 bestätigte der Staatsrat seine Absicht, die Wohnungssituation sorgfältig zu beobachten und dafür ein für den Kanton Freiburg spezifisches Wohn- und Immobilien-Observatorium zu schaffen. Dieses strategische Instrument ermöglicht es künftig, in Kenntnis der Lage Massnahmen im Wohnungswesen zu treffen. Dieses Wohn- und Immobilien-Observatorium hat erst kürzlich Zahlen per 30. Juni 2020 vorgelegt, die tendenziell die Leerwohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik (BFS) bestätigen.

Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass die Zahlen des Wohn- und Immobilien-Observatoriums nicht die gleichen Vergleichselemente aufweisen wie die des BFS:

- > Berechnung BFS = Anzahl der von der Gemeinde am 1.6.2020 ermittelten leerstehenden Wohnungen geteilt durch den gesamten Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2019;
- > Berechnung des Wohn- und Immobilien-Observatoriums = Anzahl der Mietwohnungen ohne Mietvertrag am 30.06.2020 geteilt durch die Gesamtzahl der Mietwohnungen, die am 30.06.2020 im Mietspiegel ausgewiesen sind.

Folglich sind die vom Wohn- und Immobilien-Observatorium z.B. für die Stadt Freiburg am 30. Juni 2020 erhobenen Zahlen nicht mit den Zahlen des BFS vom 1. Juni 2020 vergleichbar, weil die Grundlagen nicht die gleichen sind. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die BFS-Methode stark von der Rücklaufquote abhängt und de facto gegenüber der Methode des Observatoriums zu tieferen Werten führen kann.

Das BFS selbst ist sich der Ungenauigkeit seiner Methode bewusst und ist sehr an der Entwicklung des Wohn- und Immobilien-Observatoriums interessiert, da dessen Zahlen der Realität näher zu kommen scheinen als die des BFS.

Der Staatsrat hat die Zahlen zu den Leerwohnungsbeständen am 1. Juni 2020, die das Bundesamt für Statistik am 5. Oktober 2020 veröffentlicht hat, zur Kenntnis genommen. Gemäss diesen Zahlen beläuft sich die Leerwohnungsziffer des Kantons Freiburg effektiv auf 1,89 %. Diese Ziffer liegt über dem Wert von 1,8 %, der nach dem Ausführungsgesetz über den Mietvertrag und den

nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG; SGF 222.3.1) und der entsprechenden Verordnung (Artikel 5 MPVV; SGF 222.3.11) den Schwellenwert zum Wohnungsmangel darstellt.

Dieser Durchschnitt auf kantonaler Ebene von 1,89 % wird auf Gemeindeebene bestätigt: 54 Gemeinden mit insgesamt 167 584 Einwohnerinnen und Einwohnern, d.h. 51,7 % der Kantonsbevölkerung, weisen eine Leerwohnungsziffer von über 1,8 % auf.

Auch in der Stadt Freiburg weist der Trend bei den Leerwohnungen oder, laut dem Wohn- und Immobilien-Observatorium, bei den Mietwohnungen ohne Mietvertrag nach oben. Die Ziffer ist von 2,66 % am 30. Juni 2019 auf 3,49 % am 30. Juni 2020 gestiegen.

Der Wert von 1,8 % scheint somit überschritten zu sein, und die derzeit laufenden Bauarbeiten bei einer gleichzeitigen Verlangsamung des Bevölkerungswachstums lassen vermuten, dass die bisher beobachteten Leerwohnungsziffern künftig weiter steigen werden.

2. Antworten auf die Fragen

1. Da alle Indikatoren darauf hinweisen, dass es im Kanton ein Wohnungsüberangebot gibt, wann wird bestätigt, dass kein Wohnungsmangel mehr besteht?

Aufgrund der vom BFS am 5.10.2020 bekannt gegebenen Zahlen und der Bestätigung des Aufwärtstrends bei den Mietwohnungen ohne Mietvertrag per 30.06.2020 durch das Wohn- und Immobilien-Observatorium ist der Staatsrat der Ansicht, dass kein Wohnungsmangel mehr besteht.

2. Falls zutreffend, wird das offizielle Formular über die Mietzinsfestsetzung beim Abschluss eines neuen Mietvertrages aufgehoben?

Da kein Wohnungsmangel mehr besteht, wird die Verwendung des offiziellen Formulars über die Mietzinsfestsetzung beim Abschluss eines neuen Mietvertrags nicht mehr verlangt. Es muss jedoch erneut verwendet werden, wenn die vom BFS festgestellte Leerwohnungsziffer wieder unter 1,8 % fallen sollte.

3. Welche Folgen hätte dieser Schritt für Vermieterinnen bzw. Vermieter und Mieterinnen bzw. Mieter?

Die Verwendung dieses Formulars wird künftig nicht mehr erforderlich sein.

3. Weitere Erwägungen des Staatsrats

Der Staatsrat ist sich bewusst, dass die vom BFS veröffentlichten Leerwohnungsziffern keine unfehlbare Grundlage ist, um auf Wohnungsmangel zu schliessen. Der Rückgriff auf die Zahlen des Wohn- und Immobilien-Observatoriums könnte eine interessante Alternative sein, setzt aber voraus, dass Daten für den gesamten Kanton zur Verfügung stehen müssten.

In diesem Zusammenhang ermutigt der Staatsrat das Wohn- und Immobilien-Observatorium, seine Arbeit fortzusetzen, und wird zu gegebener Zeit über die Möglichkeit entscheiden, eine andere Berechnungsmethode zur Bestimmung von Wohnungsmangel anzuwenden. Er behält sich zudem das Recht vor, den Schwellenwert je nach den Ergebnissen zu ändern.

Der Staatsrat wird in einem Erlass das Ende des Wohnungsmangels bestätigen und die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars auf den 1. Januar 2021 aufheben.

14. Dezember 2020