

# Registerharmonisierung: Einführung von amtlichen Wohnungsnummern im Kanton Zürich

## Merkblatt für Immobilienverwaltungen, Hauseigentümer und Stockwerkeigentümergeinschaften

30. März 2010/V 1.24

### 1. Ausgangslage

Die Registerharmonisierung ist ein landesweites Projekt mit dem Ziel, die Einwohnerregister (EWR) zu vereinheitlichen und damit die Grundlage für die registerbasierte Volkszählung zu schaffen. Statt wie bisher Gebäude-, Wohnungs- und Einwohnerdaten alle 10 Jahre auf Fragebögen zu erheben, sollen die harmonisierten Gemeinderegister jährlich per Knopfdruck ans Bundesamt für Statistik (BFS) übermittelt werden<sup>1</sup>.

Neu müssen die Gemeinden deshalb für alle im Einwohnerregister geführten Personen nicht nur die Wohnadresse erfassen, sondern auch die richtige Wohnung gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-ZH) zuordnen.

### 2. Einführung einer amtlichen Wohnungsnummer

Damit die Gemeinden diese neue Aufgabe bewältigen können, führt der Kanton Zürich für Gebäude mit mehr als einer Wohnung amtliche Wohnungsnummern ein. Sie sollen in die Register der Gemeinden sowie der Immobilienverwaltungen, Hauseigentümer und Stockwerkeigentümergeinschaften eingetragen werden. Bei neuen Vertragsabschlüssen müssen die amtlichen Wohnungsnummern in Zukunft den Mieterinnen und Mietern im Mietvertrag und auf einem separat auszustellenden Wohnungsausweis bekannt gegeben werden.

Die Gemeinde wird von den Meldepflichtigen bei Anmeldung zur Niederlassung oder zum Aufenthalt sowie beim Umzug innerhalb der Gemeinde den Wohnungsausweis verlangen. Damit kann sie die amtliche Wohnungsnummer

im Einwohnerregister eintragen und so die Wohnungszuordnung vornehmen.

→ Bei der amtlichen Wohnungsnummer handelt es sich um eine administrative Nummer. Es besteht keine Verpflichtung, diese physisch an der Wohnungstüre anzubringen.

### 3. Datenerhebung bei den Vermietern und Grundeigentümern

Für die Einführung von amtlichen Wohnungsnummern und die erstmalige Wohnungszuordnung müssen allerdings fehlende Informationen bei den Immobilienverwaltungen, Hauseigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaften in Form von Wohnungs- und Bewohnerlisten (WBL; „Mieterspiegel“) erhoben werden. Zur administrativen Entlastung der Immobilienverwaltungen soll die Datenerhebung nicht durch die Gemeinden, sondern im ganzen Kanton koordiniert von der Schweizerischen Post durchgeführt werden. Die notwendigen gesetzlichen Grundlagen werden am 1. April 2010 in Kraft treten<sup>2</sup>.

Da es sich bei den bearbeiteten Informationen um Personendaten handelt, untersteht die Post dem kantonalen Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG). Der kantonale Datenschutzbeauftragte wird in den Dienstleistungsauftrag an die Post miteinbezogen. Über ein externes Sicherheitsaudit wird die Wirksamkeit der getroffenen Datenschutzmassnahmen überprüft. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die Post die erhaltenen oder erhobenen Daten nicht für eigene Zwecke verwenden darf und diese nach Abschluss der Arbeiten löscht.

<sup>1</sup> Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (Registerharmonisierungsgesetz, RHG)

<sup>2</sup> Teilrevision des kantonalen Gemeindegesetzes. Das Gesetz ist abrufbar unter <http://www.statistik.zh.ch/rh> → Dienstleistungen → „Gesetzliche Grundlage für die Einführung von amtlichen Wohnungsnummern“.

#### 4. Aufgaben der Immobilienverwaltungen, Hauseigentümer und Stockwerkeigentümergeinschaften

##### a) Einliefern der Wohnungs- und Bewohnerlisten (WBL)

Die Post stellt den Immobilienverwaltungen, Hauseigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaften ab April 2010 die Erhebungsschreiben zur Einlieferung der WBL zu. Adressatin ist die Person, die bei der Gebäudeversicherung als Verwalterin aufgeführt ist. Besitzer von Gebäuden mit einer Wohnung müssen nur Daten liefern, wenn sie angeschrieben werden.

Folgende Lieferkanäle stehen zur Verfügung:

- die in Zusammenarbeit mit Qualipool<sup>3</sup> entwickelte WBL-Schnittstelle<sup>4</sup> für den automatischen Datenexport ist vor allem für mittlere und grosse Immobilienverwaltungen sinnvoll. → Ihr Immobilien-Softwareanbieter kann Ihnen mitteilen, ob er die WBL-Schnittstelle entwickelt hat.
- Dateneingabe in ein Online-Formular, das bereits mit den Angaben aus dem Gebäude- und Wohnungsregister vorabgefüllt ist.

Zudem ist auch eine Datenlieferung mittels Excelvorlage, auf Papier (bis 20 Wohnungen) und telefonisch möglich (bis 8 Wohnungen).

→ Für Fragen zur Einlieferung der WBL stellt die Post eine kostenlose Hotline zur Verfügung (Tel. 0800 39 00 39).

Für die Erhebung wichtige Wohnungsinformationen sind (bekannte) Bewohnerinnen und Bewohner, Stockwerk, Zimmerzahl, (Brutto-)Wohnfläche und ein Vorschlag für die amtliche Wohnungsnummer.

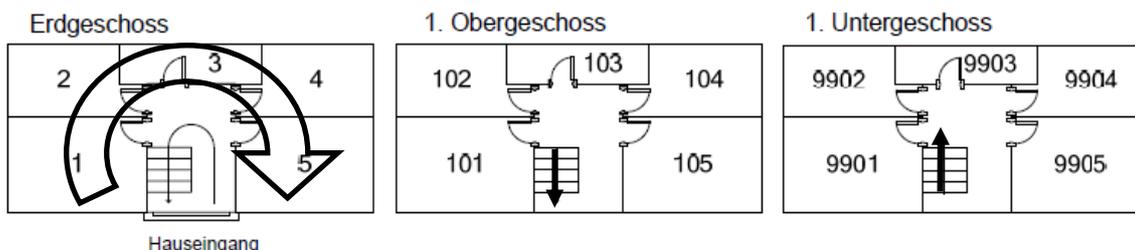
##### b) Einreichen eines Nummerierungsvorschlags gemäss BFS-Richtlinie

Für die Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern kodiert die Post die Angaben zum *Stockwerk* und zur *Lage der Wohnung auf dem Stockwerk* gemäss BFS-Richtlinie<sup>5</sup> (Grafik 1).

Bei der Einführung von amtlichen Wohnungsnummern kann die BFS-Richtlinie allerdings nicht immer durchgesetzt werden. Die Post vergibt die amtlichen Wohnungsnummern deshalb nach folgender Logik:

- 1) Bestehende physische Wohnungsnummern, die den Bewohnern aufgrund einer gut sichtbaren Anbringung bekannt sind und auf der WBL als solche vom Datenlieferanten gemeldet werden, werden übernommen, auch wenn sie nicht der BFS-Richtlinie entsprechen.
- 2) Nummerierungsvorschläge gemäss BFS-Richtlinie<sup>5</sup> werden von der Post übernommen. Mit dem Nummerierungsvorschlag können Immobilienverwaltungen, Hauseigentümer und Stockwerkeigentümergeinschaften die systematische Vergabe von amtlichen Wohnungsnummern sicherstellen.
- 3) Ohne Nummerierungsvorschlag wird die amtliche Wohnungsnummer aus den Angaben in GWR-ZH oder auf der WBL erzeugt. Falls diese Informationen nicht kodierbar sind und die Gemeinde die Post nicht mit einer Vorortbegehung beauftragt hat, wird die amtliche Wohnungsnummer bezüglich der Lage auf dem Stockwerk zufällig vergeben.

**Grafik 1.** Beispiel für die Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern (aWN). Für die Kodierung des Stockwerks stehen die ersten zwei Ziffern (00-89), für die Lage auf dem Stockwerk die letzten zwei Ziffern zur Verfügung. Führende Nullen werden weggelassen. Die Untergeschosse werden mit den Ziffern 99-90 absteigend kodiert. Bezüglich der Lage auf dem Stockwerk werden die Wohnungen jeweils vom Haupteingang her in Uhrzeigersinn durchnummeriert. aWN 102 ist die 2. Wohnung im 1. Stock, aWN 9806 die 6. Wohnung im 2. Untergeschoss. Auszug aus BFS-Dokument *Richtlinie zur Wohnungsnummerierung*<sup>2</sup>.



<sup>3</sup>Die Vereinigung Qualipool ist der Dachverband der Schweizer Immobilien-Software-Spezialisten und war – in enger Zusammenarbeit mit dem BFS – massgeblich an der Entwicklung und Ausarbeitung der WBL-Datenschnittstelle beteiligt. Folgende Firmen (Softwareprodukt) sind Mitglied der Qualipool: mse Arcus AG (RELion®), FlowFact Schweiz AG, Immodata AG (PropKIT.net), InterDialog Software AG (ID-IMMO), Livit AG /REM (rem), MOR Informatik AG (MOR ! LIVIS), SIX Paynet AG, REM4you (rem), TSAB Thurnherr SA (imob8), W&W Immo Informatik AG (ImmoTop® / Rimo R4®), Perodata AG.

<sup>4</sup>Das Dokument *Spezifikationen für die Wohnungs- und Bewohnerlisten (V 1.0 - 27.08.2008)* ist abrufbar unter <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/00/00/12/04.html>

<sup>5</sup>Das Dokument *Richtlinie zur Wohnungsnummerierung, BFS, Februar 2008* ist abrufbar unter <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/00/00/10/02.html#EGIDEWID> → Richtlinie zur Wohnungsnummerierung

**c) Datenübernahme in die Register der Immobilienverwaltungen und Grundeigentümer**

Ab Dezember 2010 liefert die Post den Immobilienverwaltungen, Hauseigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaften die erhobenen WBL mitsamt den amtlichen Wohnungsnummern zurück. Die amtlichen Wohnungsnummern sind unveränderlich und sollen in ein eigenes Datenbankfeld eingetragen werden. Bereits bestehende Nummerierungssysteme können selbstverständlich parallel weitergeführt werden.

Für jede Wohnung wird zudem der eidg. Gebäudeidentifikator (EGID) zurückgeliefert, der das Gebäude im Gebäude- und Wohnregister identifiziert und ebenfalls unveränderlich ist.

Unter Umständen wird anstelle der eingelieferten Adresse eine Adresskorrektur zurückgeliefert. Dabei handelt es sich um die offizielle Gebäudeadresse der Gemeinde, die nach vorgängiger Prüfung zusammen mit dem EGID ebenfalls ins Register eingelesen werden soll.

**d) Bekanntgabe der amtlichen Wohnungsnummer an die Mieterinnen und Mieter**

Nach der Übernahme in die Register muss die amtliche Wohnungsnummer beim Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und

Mietern bekannt gegeben werden. Dies erfolgt durch Eintrag der folgenden Angaben **im Mietvertrag und auf einem separat auszustellenden Wohnungsausweis** (siehe Beispiel im Anhang):

1. Gebäudeadresse (inkl. EGID) und amtliche Wohnungsnummer,
2. Name und Vorname der Mieterinnen und Mieter,
3. Name und Adresse des Vermieters bzw. der Immobilienverwaltung,
4. Beginn des Mietverhältnisses.

Zusätzlich ist der Ein- und Auszug von Mieterinnen und Mietern wie bisher der Gemeinde zu melden (bisheriger § 32 Absatz 3; neu § 33 a Absatz 1 des revidierten Gemeindegesetzes).

**e) Laufende Nachführung der amtlichen Wohnungsnummern**

Die Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern bei Neu- und Umbauten soll ab Juni 2010 im Rahmen des kommunalen Baubewilligungs- und Bauabnahmeverfahrens erfolgen und in einer separaten Richtlinie der kantonalen Koordinationsstelle für die Registerharmonisierung (RH-ZH) erläutert werden, die im Frühjahr 2010 erscheint. Die Übergabe der amtlichen Wohnungsnummern beim Verkauf eines Gebäudes an die Käuferschaft wird ebenfalls separat geregelt.

**Zeitplan 2010**

1. April	<b>Inkrafttreten des teilrevidierten Gemeindegesetzes</b> für die Einführung von amtlichen Wohnungsnummern.
April-Mai	<b>Erhebung der Wohnungs- und Bewohnerlisten</b> bei den Immobilienverwaltungen, Hauseigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaften durch die Schweizerische Post.
Ab Juni	<b>Vergabe von amtlichen Wohnungsnummern</b> bei Neu- und Umbauten durch die Gemeinde im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens (gemäss separater Richtlinie).
August-November	<b>Vorortbegehung durch die Postboten und schriftliche Befragung der Bewohner</b> in jenen Gemeinden, welche diese optionalen Leistungen bei der Post eingekauft haben.
Dezember- Februar 2011	<b>Rücklieferung der amtlichen Wohnungsnummern</b> und EGID an die Immobilienverwaltungen, Hauseigentümer und Stockwerkeigentümergeinschaften.
Nach Rücklieferung der amtlichen Wohnungsnummern	<b>Eintrag der amtlichen Wohnungsnummer</b> und des EGID in neue Mietverträge und Wohnungsausweise.
31. Dezember	Stichtag <b>für die Volkszählung 2010.</b>

**Anhang.** Beispiel eines Wohnungsausweises mit den notwendigen Informationen gemäss teilrevidiertem Gemeindegesetz. Es sollen alle wohnhaften Personen gemäss Mietvertrag aufgeführt werden. Das Gesetz definiert nur den minimalen Inhalt des Wohnungsausweises, nicht aber das Format, das frei gewählt werden kann.

## Zürcher Wohnungsausweis

Dieser Wohnungsausweis ist der Einwohnerkontrolle bei Anmeldung zu Niederlassung oder Aufenthalt in der Gemeinde sowie Umzug innerhalb der Gemeinde vorzulegen. Die Meldefrist beträgt 14 Tage ab Einzugsdatum. Bei Verlust des Wohnungsausweises besteht kein Anspruch auf Ersatz. Stattdessen ist der Mietvertrag zur Verfügung zu halten (§ 33 Abs. 2 und § 34 Abs. 1 Gemeindegesetz).

### Kontaktadresse der Vermieterin / des Vermieters:

Zürcher Verwaltungs-AG  
Fritz Huber  
General-Guisan-Strasse 26  
8001 Zürich  
Tel. 044 299 00 00

---

#### Wohnadresse

**Strasse und Hausnummer:**

Bleicherweg 10a

**PLZ und Ortschaft:**

8001 Zürich

**Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID):**

210069421

#### Beginn des Mietverhältnisses

01.10.2010

#### Amtliche Wohnungsnummer

213

---

### Wohnhafte Personen (gemäss Mietvertrag)

#### 1. Vertragspartner/-in:

**Name:** Müller

**Vornamen:** Peter Alexander

#### 2. Vertragspartner/-in:

**Name:** Meier

**Vornamen:** Katja Annelies

### **Erläuterungen:**

- **Wohnadresse:** Falls die aufgeführte Wohnadresse nicht der Gebäude- resp. Eingangsadresse gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister entsprechen sollte, wird mit dem Eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID) die eindeutige Identifikation des Gebäudes sichergestellt.

- **Wohnhafte Personen (gemäss Mietvertrag):** Es sind alle Personen aufzuführen, die den Mietvertrag unterzeichnet haben.

### **Impressum**

Koordinationsstelle für die Registerharmonisierung im Kanton Zürich (RH-ZH)  
Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Bleicherweg 5  
8090 Zürich

E-Mail: [registerharmonisierung@statistik.ji.zh.ch](mailto:registerharmonisierung@statistik.ji.zh.ch)  
Website: <http://www.statistik.zh.ch/rh>