

Wie  
Eigentümer  
ihre  
Mietwohnungen  
erneuern

In dieser Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

---

Verfasser: Roland Haari, dipl. Ing., M.S. in Soziologie  
Auftragnehmer: COPLAN, Socinstrasse 81, 4051 BASEL  
Mitarbeiter: Ilse Oberg, lic. phil.  
Peter Rieder dipl. Arch.  
Beratung: Jörg Hübschle, Dipl.-Kaufmann

Abschluss der Arbeit: Oktober 1988

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen,  
3000 Bern 15, Postfach 38  
Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,  
3000 Bern, oder über den Buchhandel  
Bestellnummer: 725.516 D

© by Schweizerische Bundeskanzlei, Bern 1988

---

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Schweizerischen Bundeskanzlei gestattet.

## VORWORT

---

Nicht nur in der öffentlichen Diskussion, sondern auch auf Bundesebene wird das Problem der Erneuerung bestehender Wohnbausubstanz gegenwärtig intensiv behandelt. Eine Expertenkommission befasste sich mit sozial- und mietzinspolitischen Fragen im Zusammenhang mit der öffentlichen Förderung der Altbauerneuerung und hat jüngst dem Vorsteher des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements Empfehlungen unterbreitet, wie im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetzes der Erneuerung höhere Priorität und bessere Wirkung verliehen werden kann. Zusätzlich wird im Bundesamt für Konjunkturfragen ein Aktionsprogramm vorbereitet, das mit Massnahmen im Informations-, Aus- und Weiterbildungsbereich auf die Förderung der Erneuerungsakti-vitäten abzielt. In der Expertenkommission wie auch bei den Vorbe-reitungen des Aktionsprogramms hat sich gezeigt, dass mangels einer gesamtschweizerischen statistischen Erfassung der Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten keine präzisen Angaben über das vergangene und gegenwärtige Erneuerungsvolumen vorhanden sind und zudem kaum gesi-cherte Kenntnisse über Motive und Entscheidungsmechanismen der Eigen-tümer und Investoren sowie über die konkreten Erneuerungsabläufe und -probleme bestehen.

Mit der vorliegenden Publikation, welche die Kurzfassung einer im Bundesamt für Wohnungswesen einsehbaren Extensofassung darstellt, werden zwar diese Wissenslücken nicht geschlossen, doch vermittelt sie erste und wichtige Hinweise auf das bisherige Verhalten der Eigentümer bei der Wohnungserneuerung. Die Untersuchung basiert auf einer repräsentativen Erhebung, die in fünf gross- und mittelstädti-schen Gebieten sowie in einer ländlichen Region bei rund 250 Eigentü-mern durchgeführt wurde. In den Interviews wurde u.a. nach Umfang, Kosten und Finanzierung durchgeführter Erneuerungsarbeiten, nach Er-neuerungsmotiven, Planung und Durchführung der Arbeiten, Mietermit-wirkung und allfälligen Verkaufsabsichten nach der Erneuerung ge-fragt.

Die Auswertung des umfangreichen Datenmaterials erlaubt interessante Einblicke in die Wirkungszusammenhänge, die zwischen dem Zustand der Bausubstanz vor der Erneuerung, Art des Eigentümers und regional unterschiedlichen Rahmenbedingungen einerseits sowie Art, Umfang, Kosten, Finanzierung, etc. der Erneuerungsarbeiten andererseits, be-stehen. Ebenfalls kann aufgrund der Daten für die untersuchten Regio-nen eine Schätzung des gesamten Erneuerungsaufwandes für die Periode 1950 bis 1985 vorgenommen werden. Da die Untersuchung allein auf An-gaben der Eigentümer abstellt, sind die Ergebnisse nicht in allen Teilen abgesichert. Dies gilt beispielsweise für die Darlegungen zur Mietermitwirkung und zu den Folgen der Erneuerung für die Mieter. Deshalb sei an dieser Stelle auch auf die als Band 39 der Schriften-reihe Wohnungswesen veröffentlichte Fallstudie verwiesen, die sich am Beispiel Fribourg mit der Erneuerungsproblematik aus Mietersicht beschäftigt.

Trotz dieser Einschränkungen ist zu hoffen, dass die Studie als Grundlage für die weitere Erneuerungsdiskussion dient und auf das Interesse weiter Kreise stösst.

Bern, im November 1988

BUNDESAMT FUER WOHNUNGSWESEN

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Seite

---

0. KURZFASSUNG	7
1. EINLEITUNG	10
2. AKTEURE, GEBAEUDE UND UNTERSUCHUNGSGBIETE	16
3. AUSMASS DER ERNEUERUNGEN VON WOHNUNGEN	30
4. ART DER ERNEUERUNG UND BAUMASSNAHMEN	38
5. FINANZIERUNG UND PLANUNG	50
6. DIE MIETER: AUSWIRKUNGEN UND EINFLUSSMOEGlichkeiten	65
7. GRUENDE FUER DIE ERNEUERUNG	72
8. EINSTELLUNG ZU RAHMENBEDINGUNGEN DER ERNEUERUNG	80
9. ENTWICKLUNG DER ERNEUERUNGSTAETIGKEIT	86
10. WOHNUNGSPOLITISCHE UEBERLEGUNGEN	89
11. ANHANG	94

## T E X T T A B E L L E N V E R Z E I C H N I S

Seite

---

Tab. 1: Wohnungen in Teilgebieten nach Untersuchungsgebieten	23
Tab. 2: Kosten der Erneuerung je Wohnung nach Gebäudetyp	32
Tab. 3: Neubau, Umbau sowie Modernisierung und Instandsetzung nach Gebäudetyp	39
Tab. 4: Neubau, Umbau sowie Modernisierung und Instandsetzung nach Art des Akteurs	40
Tab. 5: Wohnungen nach Anzahl der Baumassnahmen	46
Tab. 6: Wohnungen nach Bauverantwortlichen und Art des Akteurs	59
Tab. 7: Wohnungen nach Ausmass der Erneuerung und Bauverantwortlichen	60
Tab. 8: Wohnungen nach Bewertungen und Ausmass der Erneuerung	64
Tab. 9: Wohnungen nach Mietergruppen und Art des Akteurs	66
Tab. 10: Wohnungen nach Veränderung der Mietergruppen und Ausmass der Erneuerung	68

T E X T A B B I L D U N G S V E R Z E I C H N I S      Seite

---

Abb. 1:	Eigentümer nach Wohnungsbestand, Eigennutzung und fremdverwalteten Wohnungen	17
Abb. 2:	Gebäudetypen nach Baualter, Objektgrösse, reinen Wohngebäuden und Bebauungsdichte	19
Abb. 3:	Gebäudetypen nach Qualität der Ausstattung, des Wohnumfelds und Bauzustands sowie Anteil der Kleinwohnungen	20
Abb. 4:	Schematische Darstellung der räumlichen Lage der Teilgebiete A, B und C in einer idealtypischen Agglomeration	24
Abb. 5:	Teilgebiete nach Baualter, reinen Wohngebäuden, Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sowie Bad und Zentralheizung	25
Abb. 6:	Teilgebiete nach Haushaltsgrösse, Haushalte mit Kindern und Alter des Wohnungsinhabers	26
Abb. 7:	Teilgebiete nach Zusammensetzung der Eigentümer	27
Abb. 8:	Gebäudetypen nach Art der Akteure	28
Abb. 9:	Teilgebiete nach Gebäudetypen	28
Abb. 10:	Darstellung der Wirkungszusammenhänge (1)	29
Abb. 11:	Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen nach Baualter	30
Abb. 12:	Aufwendungen je Wohnung nach Art des Akteurs	33
Abb. 13:	Aufwand je Wohnung nach Erneuerungsjahr	35
Abb. 14:	Zeitspanne zwischen den Erneuerungen und Aufwand je Wohnung für die letzte und vorletzte Erneuerung	36
Abb. 15:	Veränderung der Nutzfläche nach Art der Erneuerung	41
Abb. 16:	Veränderung der Büro- und Gewerbefläche nach Art der Erneuerung	42
Abb. 17:	Veränderung der durchschnittlichen Zimmerzahl nach Gebäudetypen	43
Abb. 18:	Veränderung der durchschnittlichen Zimmerzahl nach Art der Erneuerung	44
Abb. 19:	Gebäudetypen nach Ausmass der Erneuerung	47

Abb. 20: Wohnungen nach Ausmass der Erneuerung und finanziellen Aufwendungen	48
Abb. 21: Darstellung der Wirkungszusammenhänge (2)	49
Abb. 22: Finanzierung der Erneuerung nach Akteuren	51
Abb. 23: Finanzierung nach Art und Ausmass der Erneuerung	52
Abb. 24: Einwände der Behörden, Einsprachen von Privaten und politischer Widerstand nach Art und Ausmass der Erneuerung, Eigentümer und räumlichen Gliederungen	55
Abb. 25: Vorgehen bei der Ermittlung der Kosten nach Art des Akteurs	62
Abb. 26: Vorgehen bei der Ermittlung der Baukosten nach Ausmass der Erneuerung	63
Abb. 27: Mietergruppen und Ausmass der Erneuerung	67
Abb. 28: Einbezug der Mieter nach Art des Akteurs	69
Abb. 29: Einbezug der Mieter nach Ausmass der Erneuerung	71
Abb. 30: Wahrnehmung des Erneuerungsbedarfs nach Art des Akteurs	73
Abb. 31: Wichtigkeit der Motivgruppen für die Erneuerung nach Art des Akteurs	75
Abb. 32: Darstellung der Wirkungszusammenhänge (3)	79
Abb. 33: Genannte wichtigste Vorteile von Hauseigentum nach Art des Eigentümers	81
Abb. 34: Genannte wichtigste Nachteile von Hauseigentum nach Art des Eigentümers	83
Abb. 35: Genannte wichtigste Verbesserungsvorschläge nach Art des Eigentümers	85
Abb. 36: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Baualterklassen und des durchschnittlichen Erneuerungsaufwandes je Wohnung in den Volkszählungsjahren 1950, 1960, 1970 und 1980	88
Abb. 37: Veränderung des Erneuerungsaufwandes nach Baualterklassen für die vier Jahresperioden 1951 -55, 1961 - 65, 1971 - 75 und 1981 - 85	88

# A N H A N G T A B E L L E N V E R Z E I C H N I S Seite

---

Tab.	1A: Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen nach Art des Eigentümers	94
Tab.	2A: Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen nach räumlicher Gliederung	94
Tab.	3A: Finanzieller Aufwand je Wohnungen nach räumlicher Gliederung	94
Tab.	4A: Vorletzte Erneuerung durchgeführt bzw. nicht durchgeführt nach Wohnungen und finanziellem Aufwand	95
Tab.	5A: Neubau, Umbau sowie Modernisierung und Instandsetzung nach räumlicher Gliederung	95
Tab.	6A: Wohnungen nach Baubewilligung und Ausmass der Erneuerung, Kosten, Eigentümer, Art der Verwaltung, Gebäudetyp und räumlicher Gliederung	96
Tab.	7A: Wohnungen nach Abklärung von Erneuerungsalternativen sowie Ausmass der Erneuerung, Eigentümer und Art der Verwaltung	97
Tab.	8A: Wohnungen nach Problemen bei der Durchführung der Bauarbeiten sowie Ausmass der Erneuerung, Eigentümer und Art der Verwaltung	98
Tab.	9A: Wohnungen nach Gebäudetypen und Mietergruppen	98
Tab.	10A: Wohnungen nach Wahrnehmung des Erneuerungsdefizits und Art des Akteurs	99
Tab.	11A: Wohnungen nach aktuellem Grund für die Erneuerung und Art des Akteurs	99
Tab.	12A: Wohnungen nach Gründen für die Art der gewählten Erneuerung und Art des Akteurs	100
Tab.	13A: Wohnungen nach selbstgenannten Gründen für die Erneuerung und Art des Akteurs	101

## 0. KURZFASSUNG

---

### Zielsetzung

Ob die Erneuerung der bestehenden Wohnbausubstanz hinter einer ausreichenden Erhaltung herhinkt oder überbordnet und das Angebot an preisgünstigen Wohnungen verengt, soll mit der Untersuchung des Investorenverhaltens herausgefunden werden. Angestrebt werden bessere Kenntnisse über die Wirkungsweise der Erneuerungstätigkeit sowie über das Erneuerungsvolumen. Insbesondere weil empirisch abgesichertes Wissen kaum vorhanden ist.

### Vorgehensweise

Der Forschungsansatz geht von der Hypothese aus, dass die Erneuerungstätigkeit zum einen von der Art des Hauseigentümers wie Private, Kapitalgesellschaften oder Baugenossenschaften und zum anderen von Rahmenbedingungen wie Gebäudezustand, Finanzierungsbedingungen und Wohnungsnachfrage abhängig ist.

Um diese unterschiedlichen Einflussfaktoren zu erfassen, wurden Gross-, Mittel-, Kleinstädte und ländliche Gebiete in der Untersuchung berücksichtigt sowie eine Zufallsstichprobe aus dem Gebäudebestand gezogen. Die Erhebung fand in der Zeit von Mitte Juni 1986 bis Ende Januar 1987 statt.

### Hauseigentümer, Gebäude und Untersuchungsgebiete

Die Beschreibung der Eigentümer, Gebäude und Untersuchungsgebiete soll die Einflussfaktoren auf die Erneuerung präzisieren:

- Bei den Eigentümern ist zwischen Privaten und Institutionen wie Versicherung oder öffentliche Hand zu unterscheiden. Die Privaten haben im Vergleich zu den institutionellen Eigentümern einen kleinen Wohnungsbestand und einen hohen Grad von Eigennutzung. Ein beträchtlicher Anteil ihrer Liegenschaften wird durch Immobilienverwaltungen betreut.
- Die Gebäude lassen sich vier Typen zuordnen. Die Gebäude und die Wohnungen der Typen 1 und 2 sind von bescheidener Grösse und verfügen über eine mässige Ausstattung und Wohnqualität. Der Bauzustand ist befriedigend. Der Gebäudetyp 1 ist älteren Datums, während zum Typ 2 ältere und bis 1970 gebaute Häuser gehören. Die Gebäudetypen 3 und 4 weisen grosse Wohnungen auf. Der Komfort, die Wohnungsqualität und der Bauzustand sind gut. Der Typ 3 umfasst jüngere und grössere Wohnbauten. Zum Typ 4 zählen ältere und mittelgrosse Häuser.
- Die Untersuchungsgebiete gliedern sich in die drei Teilgebiete A, B und C. Zum Teilgebiet A gehören citynahe und zum Teilgebiet B cityferne Wohngebiete, während das Teilgebiet C dazwischen liegt. Das Teilgebiet A zeichnet sich durch hohe Anteile der Gebäudetypen 1 und 2 aus und wird vorzugsweise von jüngeren und älteren Menschen bewohnt. Im Teilgebiet B befinden sich die Gebäudetypen 3 und 4. Die Bewohner sind überwiegend mittleren Alters. Im Teilgebiet C dominiert der Gebäudetyp 2. Dort wohnen auch besonders viele Rentner. Mit zuneh-

mender Verstärkung des Untersuchungsgebiets nimmt der Anteil des Teilgebiets B zugunsten der Teilgebiete A und C ab.

### Ausmass und Art der Erneuerung von Wohnungen

Mit zunehmendem Baualter der Wohnungen steigt nicht nur der Anteil der erneuerten Wohnungen, sondern auch der finanzielle Aufwand je Wohnung. Je länger die Erneuerung zurückliegt bzw. je grösser die Zeitspanne zwischen der letzten und vorletzten Erneuerung ist, um so höher fallen die Kosten aus.

Private geben weniger Geld für die Erneuerung aus als aufgrund des Baualters ihres Wohnungsbestands zu erwarten wäre, während für die Baugenossenschaften genau das Gegenteil zutrifft. Die Kapitalgesellschaften erneuern am häufigsten durch Abbruch mit Neubau, an zweiter Stelle steht die öffentliche Hand. Die öffentliche Hand führt bei weitem auch die meisten Umbauten durch. Hingegen beschränken sich Versicherungen sowie beauftragte Immobilienverwaltungen hauptsächlich auf Modernisierung und Instandsetzung.

Für alle vier Gebäudetypen gilt, dass die Modernisierung und Instandsetzung die häufigste Art der Erneuerung ist. Die Gebäudetypen 1 und 2 jedoch sind auffallend mehr von Abbruch mit Neubau und Umbau betroffen.

In bezug auf die räumlichen Gliederungen nimmt im Teilgebiet C die Erneuerungstätigkeit das grösste Ausmass an. Die Gründe liegen im grossen Anteil des Gebäudetyps 2 und im sich abspielenden Generationenwechsel wegen der vielen Rentner.

### Finanzierung und Planung

Die Erneuerung wird mehrheitlich mit Eigenkapital aus den Rückstellungen von Mieten finanziert.

Für rund ein Viertel der erneuerten Wohnungen war eine Baubewilligung nötig. Einwände der Behörden gegen das Baugesuch hatten vor allem Kapitalgesellschaften, aber auch Versicherungen und Private zu verzeichnen. Im Mittelpunkt der Einwände stand das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes.

In der Mehrheit der Fälle ist der Eigentümer selbst für die Erneuerung verantwortlich. Baufachleute werden vor allem bei Arbeiten an der Aussenhaut oder bei grösseren Umbauten beauftragt.

### Auswirkungen auf die Mieter

In den Gebäudetypen 1 und 2, die umfangreiche Erneuerungen mit entsprechenden Mieterhöhungen aufweisen, wohnen vielfach finanzschwache Mieter.

### Erneuerungsmotive der Akteure

Der wichtigste Grund für die Durchführung einer Erneuerung sind Mängel des Gebäudes. Daneben nennen Private, Kapitalgesellschaften und Versicherungen die Rendite sowie die Baugenossenschaften und die öffentliche Hand die sozialen Absichten häufiger.

### Entwicklung der Erneuerungstätigkeit

Eine Hochrechnung für die sechs Untersuchungsgebiete lässt für eine Fünfjahresperiode einen Anstieg von 4'026 Millionen Franken in den Jahren 1951-55 auf 10'035 Millionen Franken in den Jahren 1981-85 erkennen. Für den über 100% Anstieg sind die Zunahme des Wohnungsbestands und die Alterung der Bausubstanz verantwortlich.

### Wohnungspolitische Ueberlegungen

Der Bericht gibt teilweise neue Aufschlüsse über die Wirkungsweise der Erneuerungstätigkeit, die in künftige wohnungspolitische Ueberlegungen einzubeziehen sind. Folgende Bereiche sollten dabei berücksichtigt werden:

- Physische Beschaffenheit des Wohnungsangebots
 

Nahezu sämtliche Wohnungen verfügen über Bad und Zentralheizung. Unterschiede in der Wohnqualität zeigen sich in der Wohnungsgrösse, der haustechnischen Ausstattung und dem Innenausbau. Hier besteht besonders bei den Gebäudetypen 1 und 2 ein Rückstand gegenüber den Gebäudetypen 3 und 4. Die Intensivierung der Erneuerungstätigkeit durch staatliche Massnahmen würde sich vor allem auf das Baunebengewerbe auswirken.
- Erneuerungsverhalten der Akteure
 

Die Gebäude werden in der Regel befriedigend instandgehalten. Trotzdem ist das Erneuerungsverhalten höchst unterschiedlich. Baugenossenschaften z.B. erneuern in längeren zeitlichen Abständen, aber dann mit mehr Aufwand als die Versicherungen. Welches Vorgehen zweckmässiger ist, wäre im Zuge der Baurationalisierung abzuklären.
- Rahmenbedingungen der Erneuerung
 

Die Erneuerungen erfolgen hauptsächlich mit Eigenmitteln. Der Erneuerungsprozess dürfte ziemlich unabhängig von den Bedingungen auf dem Hypothekarmarkt erfolgen und auch künftig gewährleistet sein. Grössere Aufmerksamkeit der öffentlichen Hand verdienen die rechtlichen Regelungen. Die Akteure bemängeln die Eigentümerfeindlichkeit, die sich in den Vorschriften ausdrückt. Offensichtlich ist, dass die Gesetzgebung Erneuerungen nicht fördert.
- Auswirkungen auf die Mieter
 

Ob finanziell schwache Mieter durch umfangreiche Erneuerungen von sozialen Härten betroffen sind, lässt sich aufgrund der Untersuchung nicht entscheiden. Auf jeden Fall sollte dieser Frage nachgegangen werden, um den Handlungsbedarf abzuschätzen.
- Datenlage
 

Wie befriedigend sich die Erneuerungstätigkeit entwickelt, kann nur mit Hilfe von Daten über längere Zeit festgestellt werden. Auf welche Weise solche Informationen zu beschaffen sind, wäre noch abzuklären.

## 1. EINLEITUNG

---

### Ausgangslage und Zielsetzung der Studie

Im Zusammenhang mit der Erneuerung <sup>1)</sup> der bestehenden Wohnbausubstanz artikuliert sich in der öffentlichen Diskussion eine Reihe von Befürchtungen. Zum einen wird die Meinung vertreten, dass die Erneuerungstätigkeit hoffnungslos hinter der ausreichenden Erhaltung des Gebäudezustands herhinke. Die "Verslumung" eines grossen Teils der bestehenden Stadtviertel stehe durch das passive Verhalten der Eigentümer bevor. Die Gebäudeerneuerung entspreche auch nicht dem neusten Stand der Technik oder den Erfordernissen des Umweltschutzes. Insbesondere weil künftig eine Abnahme der Neubautätigkeit befürchtet wird, stellt sich die Frage, ob sich das Gewerbe durch das potentielle Erneuerungsvolumen auslasten lässt.

In eine ganz andere Richtung geht die Besorgnis, die eine zunehmende Verengung des Wohnungsangebots für Wohnungssuchende in bescheidenen Verhältnissen annimmt. Einerseits seien in den neu erstellten Wohnhäusern die Mieten unbezahlbar. Andererseits verteuern überbordende "Luxussanierungen" bisher erschwingliche Wohnungen. Der Grund für diese Entwicklung liege in den spekulativen Absichten bestimmter Gruppen von Hauseigentümern, die ohne Rücksicht auf die Mieter ihre pekuniären Ziele verfolgen.

Welche der obengenannten Befürchtungen eine reale Grundlage haben, lässt sich allein durch ein besseres Verständnis der Erneuerungstätigkeit herausfinden. Im Rahmen des Forschungsschwerpunktes "Siedlungsentwicklung und Erneuerung" der Forschungskommission Wohnungswesen und des Bundesamtes für Wohnungswesen wird deshalb das Investorenverhalten im Erneuerungsprozess, seine Abhängigkeit von den Motiven der Akteure und von externen Einflussfaktoren untersucht. Bessere Kenntnisse des Investorenverhaltens

---

1) Erneuerung ist der Oberbegriff für

- Instandhaltungen: Kleine laufende Reparaturen
- Instandsetzungen: Grosse Reparaturen
- Modernisierungen: Anpassung an heutige technische Kenntnisse oder Komfortansprüche
- Umbau: Veränderung der Grundrisse, Anbau, Dachausbau oder Aufstockungen
- Abbruch mit Neubau

sollen helfen, die Bedeutung und die Wirkungsweise der Erneuerungstätigkeit auf dem Wohnungsmarkt im allgemeinen und auf dem Teilmarkt der Altliegenschaften zu erhellen. Auf dieser Grundlage wird auch versucht, Aussagen über das künftige Sanierungsvolumen zu machen. Ferner sind wohnungspolitische Ueberlegungen darzulegen, um Hinweise auf allfällige Ansatzpunkte zur Beeinflussung des Erneuerungsprozesses durch geeignete Strategien und Massnahmen zu geben.

In einer Studie, die sich im Auftrag des "Bundesamtes für Wohnungswesen" und der "Forschungskommission Wohnungswesen" mit der Erneuerung älterer Mietwohnungen befasst <sup>2)</sup>, sind erste empirische Ergebnisse zu den oben erwähnten Themen enthalten. Im hier vorliegenden Bericht sollen die gewonnenen Erkenntnisse aus dieser Untersuchung einem weiteren Kreis zugänglich gemacht werden.

### Forschungsstand

In der Schweiz wurde hauptsächlich versucht, die Wohnungserneuerung mit Hilfe der amtlichen Statistiken bzw. von Befragungen bei den Behörden zu erfassen. Indessen findet eine grosse Zahl der Erneuerungen ohne Baubewilligung statt. Ueber solche Erneuerungen brachte bisher nur eine im Herbst 1987 veröffentlichte Kurzbefragung institutioneller Eigentümer erste empirisch abgesicherte Erkenntnisse <sup>3)</sup>.

### Anlage der Untersuchung

Die Erneuerungstätigkeit lässt sich, wie bereits oben erwähnt, nur beschränkt über die amtliche Statistik erfassen. Ebenso können zum Investorenverhalten im Erneuerungsprozess aus der vorhandenen Literatur nur partielle Kenntnisse gewonnen werden. Deshalb waren neben einer sekundärstatistischen Analyse zusätzlich eigene Erhebungen notwendig. Folgende Ueberlegungen liegen der Anlage der Untersuchung zugrunde:

- 
- 2) R. Haari: Das Eigentümerverhalten bei der Erneuerung älterer Mietwohnungen - Eine empirische Untersuchung über Wirkungszusammenhänge; COPLAN, Basel, 1988
  - 3) Schweizer Baudokumentation (Hrsg.): Renovationspotential bei institutionellen Anlegern; Nationale Umfrage Nr. 15 der Schweizer Baudokumentation, Schweizer Baudokumentation, Blauen, 1987

### a) Räumliche Lage des Gebäudes

Um das Milieu bestimmen zu können, in dem sich die Eigentümer bewegen, wurden unterschiedliche Gebiete in die Untersuchung einbezogen. Die Auswahl der Untersuchungsgebiete ging von der Hypothese aus, dass die unterschiedlichen Bedingungen sowohl des Wohnungsmarktes als auch der politischen Verhältnisse in den Gross-, Mittel- und Kleinstädten sowie ländlichen Gebieten einen Einfluss auf die Erneuerungstätigkeit haben könnten. Aus diesem Grunde wurden die Grossstädte Basel, Genf, Zürich und die mittelstädtische Agglomeration Luzern sowie zusätzlich die Kleinstadt Olten und das ländliche Gebiet Knonauer Amt in die Studie einbezogen. Die sechs Untersuchungsgebiete stellen jedoch ihrerseits für die Eigentümer heterogene Handlungsfelder dar, die sich in unterschiedliche Gebiete mit guter und schlechter Bausubstanz oder mit finanziell besser bzw. schlechter gestellten Mieterschichten unterteilen. Um den Einfluss solcher Rahmenbedingungen auf die Erneuerungstätigkeit festzustellen, mussten innerhalb der Untersuchungsgebiete Teilgebiete identifiziert werden, die sich jeweils durch ein möglichst homogenes Milieu auszeichnen, sich aber gleichzeitig voneinander deutlich unterscheiden. Mit Hilfe einer sekundärstatistischen Analyse konnten in den sechs Untersuchungsgebieten drei Teilgebiete <sup>4)</sup> unterschieden werden, die sowohl von der Bausubstanz als auch von der Mieterschaft her markant differieren.

### b) Akteure

Bei den Akteuren wurden sechs Gruppen gebildet, die sich nach ihren Charakteristika und Motivationen unterscheiden:

- Private und Erbgemeinschaften besitzen eine kleine Anzahl von Wohnungen und nutzen die Gebäude häufig selbst.
- Anlagefonds, Architekten, Bau- und Generalunternehmungen suchen Liegenschaften als lukrative Anlagemöglichkeiten und/oder zum Zwecke der Arbeitsbeschaffung.
- Wohn- und Baugenossenschaften wollen ein erschwingliches und befriedigendes Wohnungsangebot erstellen und nutzen.
- Versicherungen und Pensionskassen sind an guten Erträgen, aber vor allem an sicheren Anlagemöglichkeiten interessiert.

4) Die drei Teilgebiete sind im Kapitel 2 "Typologie der Akteure, Gebäude und Untersuchungsgebiete" beschrieben.

- Die öffentliche Hand besitzt Liegenschaften, um aus sozialen Gründen günstige Wohnungen anbieten zu können oder um raum- und stadtplanerische Zielsetzungen zu verfolgen.
- Liegenschaftsverwaltungen beeinflussen u.U. in einem grossen Ausmass das Erneuerungsverhalten der Eigentümer, damit ihr Verwaltungshonorar in einem günstigen Verhältnis zum Arbeitsaufwand steht.

#### c) Konzeption des Stichprobenplans

Um ein repräsentatives Bild über den Einfluss der äusseren Rahmenbedingungen sowie der Charakteristika und Motivationen der Akteure auf den Erneuerungsprozess zu gewinnen, kam allein eine geschichtete Zufallsstichprobe in Frage. Zwei Bedingungen waren dabei zu beachten: Der Bezug zu den räumlichen Gliederungen und zu der Art der Akteure musste gewährleistet sein. Die Stichprobe hatte sich deshalb auf die Gebäude zu beziehen, die sich eindeutig den geographischen Gliederungen und - mit Hilfe der Adressbücher oder der Grundbuchämter - den verschiedenen Arten von Eigentümern zuordnen liessen. Eine proportionale Verteilung hätte bei einigen Gebieten und Akteuren zu so wenigen Interviews geführt, dass keine Aussagen mehr möglich gewesen wären. Aus diesem Grunde wurde eine geschichtete Stichprobe gewählt, so dass für die Auswertung für jedes Gebiet und jeden Akteur eine ausreichende Anzahl von Fällen vorliegt.

#### d) Inhalt des Erhebungsbogens

Die Erhebung selbst umfasste folgende Themen:

- Grösse, Ausstattung der Wohnungen sowie Büro- und gewerbliche Nutzung und Zustand des Gebäudes vor der Erneuerung,
- die durchgeführten Erneuerungsmassnahmen nach Umfang, Arbeitsgattungen und Kosten,
- die Gründe für die Erneuerung, die Planung und Durchführung der Erneuerung, die Finanzierung der Erneuerungsmassnahmen und das Baubewilligungsverfahren,
- der Einbezug der Mieter bei der Planung der Erneuerung,
- die nachträgliche Bewertung der durchgeführten Erneuerung,

- Verkaufsabsichten nach der Erneuerung sowie
- Einstellungen zum Hauseigentum und zu den Rahmenbedingungen.

#### e) Durchführung der Erhebung

Die Erhebung fand in der Zeit von Mitte Juni 1986 bis ungefähr Ende Januar 1987 statt. Insgesamt wurden rund 250 Interviews durchgeführt.

#### f) Auswertung der Befragung

Die Auswertung der Befragung bei den Hauseigentümern wurde auf Signifikanz geprüft. Im allgemeinen werden nur Ergebnisse interpretiert, für die 95,5% Sicherheit besteht, dass sie nicht zufällig sind. Es wird jedoch nicht bei jedem Einzelergebnis angegeben, ob es signifikant ist, sondern nur dann, wenn Abweichungen von dieser Regel vorliegen.

Im weiteren ist darauf hinzuweisen, dass jeweils die Anzahl der Wohnungen die Basis für die Verteilung der Prozentzahlen in den folgenden Kapiteln ist. Um den Text nicht übermässig schwerfällig werden zu lassen, können folgende Formulierungen vorkommen: Bei 40% der Privateigentümer kostete die Erneuerung mehr als Fr. 5'000.--. Korrekterweise müsste es jedoch heissen: bei 40% der Wohnungen, die den Privateigentümern gehören, kostete die Erneuerung mehr als Fr. 5'000.--. Um die Erneuerungskosten auf eine bei grossen und kleinen Gebäuden vergleichbare Grösse zu beziehen, sind sie jeweils durch die Anzahl der Wohnungen geteilt. Das heisst, bei 10 Wohnungen und einem Aufwand von Fr. 3'000.-- je Wohnung beträgt der gesamte Erneuerungsaufwand für das Gebäude Fr. 30'000.--. Die Kostenangabe ist unabhängig davon, ob die Arbeiten innerhalb oder ausserhalb der Wohnungen stattfanden.

Preisangaben sind inflationsbereinigt und beziehen sich auf das Jahr 1982 (Index 1982 = 100).

#### Gliederung des Berichts

Nach der Einleitung wird im nächsten Kapitel eine Typologie der Akteure, der Gebäude und Teilgebiete dargelegt. Diese Typologie bildet dann die Grundlage für die Analyse der Erneuerungstätigkeit.

Im dritten Kapitel wird den Fragen nachgegangen, welcher Anteil der Wohnungen erneuert bzw. nicht erneuert wurde, wie hoch die finanziellen Aufwendungen für die Erneuerung waren und ob vor der letzten Erneuerung bereits einmal eine stattgefunden hat.

Das vierte Kapitel befasst sich mit den durchgeführten Baumaßnahmen und den Nutzungs- und Wohnungsbestandsänderungen.

Das fünfte Kapitel geht auf die Finanzierung und Planung der Erneuerung ein. Im Blickpunkt stehen der Anteil des Eigen- und Fremdkapitals, das Baubewilligungsverfahren, die Abklärung von Alternativen und Kosten sowie die nachträgliche Einschätzung der durchgeführten Erneuerung.

Das sechste Kapitel stellt die Auswirkungen der Erneuerung auf die Mieter und ihren Einbezug in den Erneuerungsprozess dar.

Das siebte Kapitel dreht sich um die Gründe für die Erneuerung und das achte Kapitel um die Einstellungen der Akteure zu den Rahmenbedingungen der Erneuerung.

Das neunte Kapitel enthält den Versuch, mit Hilfe der Befragungsergebnisse und der Daten der eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung die Vergangenheitsentwicklung des Erneuerungsvolumens zu schätzen.

Im zehnten Kapitel werden die Implikationen der Untersuchungsergebnisse für wohnungspolitische Ueberlegungen dargestellt.

Im elften Kapitel findet sich der Anhang mit Tabellen und Bibliographie.

## 2. AKTEURE, GEBÄUDE UND UNTERSUCHUNGSGEBIETE

---

### Vorbemerkungen

Die Eigentümer unterscheiden sich in der Rechtsform, im Umfang des Immobilienbesitzes oder im Ausmass der Eigennutzung der untersuchten Objekte. Die Gebäude differieren nach Baualter, Wohnungsgrössen, Ausstattung oder Bauzustand. Gleicherweise unterteilen sich die Untersuchungsgebiete in Teilgebiete nach finanziell potenter oder weniger potenter Mieterschaft oder nach dem Ausmass der Nutzungsmischung. Für das Verhalten der Eigentümer ist nicht nur ein einziges Charakteristikum, z.B. die Rechtsform, verantwortlich, sondern das Zusammenspiel aller Eigenschaften. Die Gebäude und ihre räumliche Lage sind durch eine Vielzahl von Merkmalen bestimmt, die gemeinsam den Rahmen für die Erneuerungstätigkeit abgeben. Ziel dieses Kapitels ist, die Daten in einen sinnvollen Zusammenhang zu bringen und eine Typologie der Akteure, Gebäude und Untersuchungsgebiete zu erarbeiten, um die Auswirkungen der verschiedenen Einflussfaktoren auf die Erneuerungstätigkeit feststellen zu können.

Weil diese Typen sich jeweils aus einer Vielzahl von Merkmalen zusammensetzen, die schwierig zu merken sind, kann am Ende des Berichts ein Blatt mit der Uebersicht über die Charakteristika der Akteure, Gebäudetypen und Teilgebiete herausgefaltet werden. Dieses Blatt soll dem Leser im Verlauf der weiteren Analyse als Erinnerungsstütze dienen.

### Beschreibung der Akteure (s. Abb. 1)

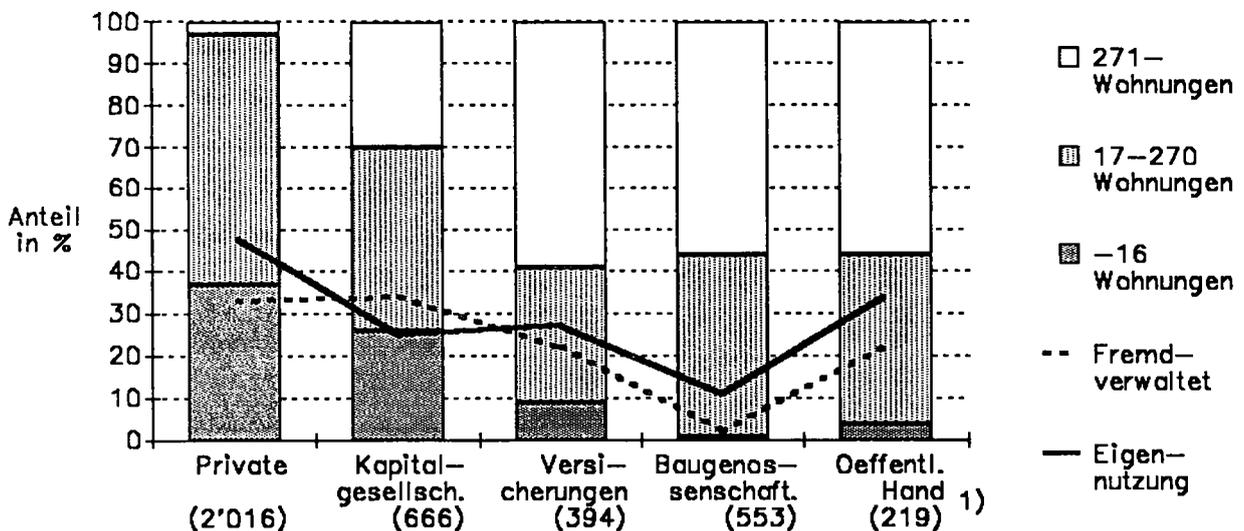
Für die Analyse der Eigentümer hält sich die Untersuchung an dieselbe Einteilung, wie sie in der eidgenössischen Volkszählung Verwendung findet. Unterschieden wird zwischen Privaten und Erbgemeinschaften, Kapitalgesellschaften, Versicherungen und Stiftungen, Wohn- und Baugenossenschaften und der öffentlichen Hand.

Dass die Privaten, im Gegensatz zu den institutionellen Investoren, am häufigsten nur über einen kleinen Wohnungsbestand verfügen, kann nicht überraschen. Aber immerhin 63% besitzen mehr als 16 Wohnungen. Verglichen jedoch mit den Versicherungen und Stif-

tungen, Wohngenossenschaften oder mit der öffentlichen Hand, die zu rund 95% 16 und mehr Wohnungen zu eigen haben, wird der Unterschied deutlich. Die Kapitalgesellschaften nehmen in diesem Bild eine Mittelstellung ein; nämlich nur 74% verfügen über mehr als 16 Wohnungen. Der Grund liegt in den vielen Privatpersonen, die u.a. aus steuerlichen Gründen für ihre Liegenschaft die Form einer Aktiengesellschaft gewählt haben.

Die Nutzung der Liegenschaft für eigene, familiäre oder geschäftliche Bedürfnisse kommt vor allem bei Privaten vor: Ein Anteil von 48% nutzt in einer oder mehreren Formen das untersuchte Objekt für sich oder hat Angehörige oder Mitarbeiter dort wohnen, wobei die Kombination von mehreren der obenerwähnten Möglichkeiten sehr häufig ist. An zweiter Stelle befindet sich die öffentliche Hand, die immerhin bei 34% der Wohnungen angibt, dass in dem Gebäude auch noch eigene Bedürfnisse (z.B. Magazin oder Versammlungsraum) befriedigt werden. Wenig erstaunlich ist, dass die restlichen drei Eigentümergruppen einen relativ geringen Anteil von Eigennutzungen aufweisen (11% bzw. 27%).

Abb. 1: Eigentümer nach Wohnungsbestand, Eigennutzung und fremdverwalteten Wohnungen



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

Nahezu zwei Drittel (67%) der Privaten verwalten ihre Liegenschaften selbst, und 33% übergeben sie einer Immobilienverwaltung zur Betreuung. Von den institutionellen Eigentümern weisen einzig

die Kapitalgesellschaften mit 34% einen gleich hohen Anteil von fremdverwalteten Wohnungen auf, bei Versicherungen und der öffentlichen Hand sinkt er auf rund 22% und bei den Baugenossenschaften auf 2%. Der Grund ist, dass die institutionellen Eigentümer in der Regel über einen eigenen Verwaltungsapparat verfügen.

#### Beschreibung der Gebäudetypen

(s. Abb. 2, 3)

Die Analyse der erhobenen Informationen zu den Gebäuden ermöglichte vier Typen mit den folgenden Hauptcharakteristika abzuleiten:

#### Gebäudetypen 1 und 2

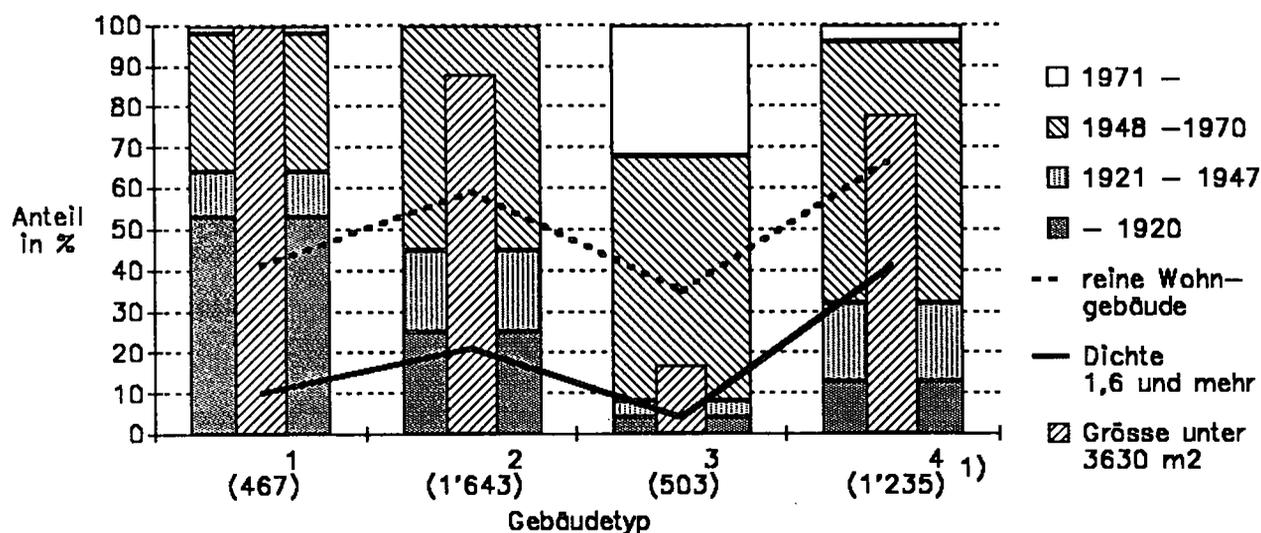
Die Wohnungen in den Gebäudetypen 1 und 2 sind klein und verfügen über eine mässige Ausstattung. Der Bauzustand ist befriedigend. Die Gebäude sind von geringer Grösse. Der Gebäudetyp 1 ist älteren Datums, mit hoher Bebauungsdichte und Nutzungsmischung. Zum Gebäudetyp 2 gehören ältere und bis 1970 gebaute Häuser. Die Bebauungsdichte und die Nutzungsmischung nehmen ein mittleres Ausmass an.

#### Gebäudetypen 3 und 4

In den Gebäudetypen 3 und 4 befinden sich grosse Wohnungen mit einer guten Ausstattung. Der Bauzustand ist gut. Der Gebäudetyp 3 umfasst jüngere und grössere Wohnbauten mit mittlerer bis hoher Bebauungsdichte und Nutzungsmischung. Zum Gebäudetyp 4 gehören Häuser mittleren Alters und mittlerer Grösse mit mässiger Bebauungsdichte und niedriger Nutzungsmischung.

Im Detail lassen sich folgende Unterschiede feststellen: Der Gebäudetyp 1 weist mit 53% der Wohnungen aus den Jahren vor 1921 den ältesten Wohnungsbestand auf, gefolgt vom Gebäudetyp 2 mit 25% und Gebäudetyp 4 mit 13%. Hingegen befindet sich im Gebäudetyp 3 der grösste Anteil von Wohnungen, die nach 1970 gebaut wurden, nämlich 32%.

Abb. 2: Gebäudetypen nach Baualter, Objektgrösse, reinen Wohngebäuden und Bebauungsdichte



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

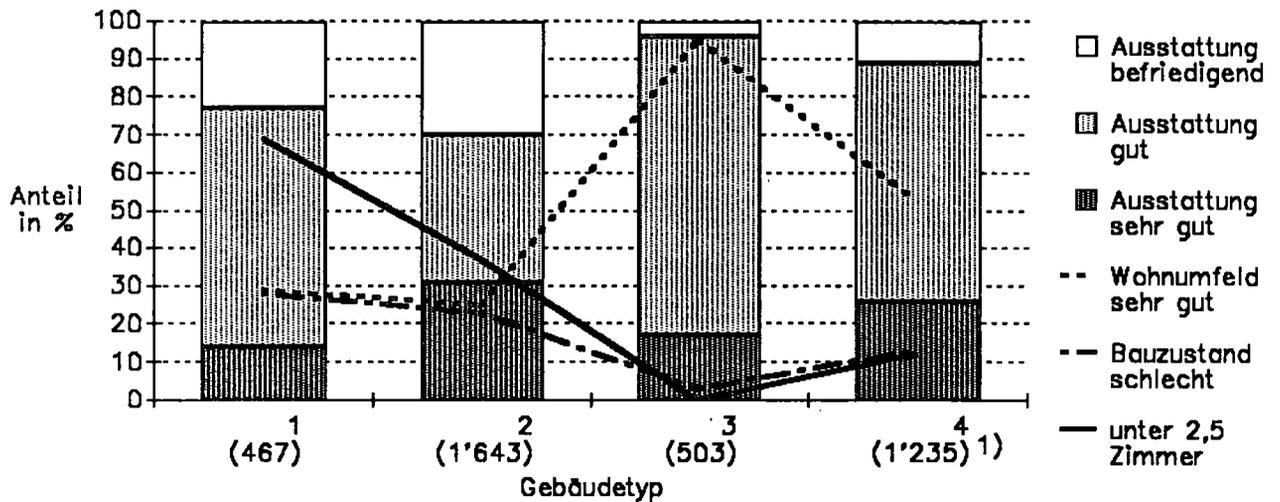
Die Grösse der Gebäude korreliert ziemlich mit dem Baualter: Im Gebäudetyp 3 mit dem jüngsten Wohnungsbestand liegen 83% der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3'630 m<sup>2</sup> Nutzfläche, im Gebäudetyp 4 mit dem zweitjüngsten Wohnungsbestand 22% und im Gebäudetyp 2 mit dem zweitältesten Wohnungsbestand noch 12%. Im Gebäudetyp 1 mit dem ältesten Wohnungsbestand befinden sich demgegenüber alle Wohnungen in Gebäuden mit weniger als 3'630 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

41% der Wohnungen im Gebäudetyp 4 liegen auf Grundstücken mit der niedrigen Bebauungsdichte <sup>5)</sup> von 1,6 und mehr. Im Gebäudetyp 2 weisen 21% der Wohnungen eine solch niedrige Bebauungsdichte auf, im Gebäudetyp 1 sind es noch 10% und im Gebäudetyp 3 sogar nur 4% der Wohnungen. Auf der anderen Seite hat der Gebäudetyp 1 den höchsten Anteil von Wohnungen (31%), die auf sehr dicht bebauten Grundstücken von 0,4 und weniger liegen. Bei den anderen drei Gebäudetypen trifft dies auf je 27% zu.

Das Verhältnis von reinen zu gemischten Wohngebäuden sieht wie folgt aus: Im Gebäudetyp 3 befinden sich nur 34% der Wohnungen in reinen Wohngebäuden, gefolgt vom Gebäudetyp 1 mit 41% und 2 mit 59%, während im Typ 4 66% der Wohnungen in reinen Wohngebäuden sind.

5) Parzellenfläche/Nutzfläche

Abb. 3: Gebäudetypen nach Qualität der Ausstattung, des Wohnumfelds und Bauzustands sowie Anteil der Kleinwohnungen



1) Anzahl Wohnungen  
Quelle: Eigene Erhebungen

Wenn die durchschnittliche Zimmerzahl der Wohnungen als Vergleich genommen wird, dann weist der Gebäudetyp 3 die grössten Wohnungen auf: 56% der Wohnungen haben zwischen 2,51 und 3,5 und 44% 3,51 und mehr Zimmer. Das andere Ende der Skala nimmt der Gebäudetyp 1 ein mit 69% der Wohnungen mit 2,5 und weniger Zimmern und nur 8% mit 3,5 und mehr Zimmern. Der Gebäudetyp 4 verfügt nach dem Gebäudetyp 3 über die geräumigsten Wohnungen: 12% haben 2,5 und weniger Zimmer, 66% zwischen 2,51 und 3,5 und immer noch 22% 3,51 und mehr Zimmer. Der Gebäudetyp 2 ist zwar mit durchschnittlich mehr Zimmern je Wohnung ausgestattet als der Gebäudetyp 1, steht aber in der Rangfolge doch deutlich hinter dem Gebäudetyp 4: 37% der Wohnungen besitzen 2,5 und weniger Zimmer, 55% zwischen 2,51 und 3,5 Zimmer und 8% 3,51 und mehr Zimmer.

Bei der Ausstattung der Wohnung muss heutzutage, wo praktisch jede Wohnung über Bad und Zentralheizung verfügt, noch die Qualität des Ausbaus berücksichtigt werden. Um einen Vergleichsmassstab zu erhalten, wurde aus diesem Grunde ein Index konstruiert, der berücksichtigt, ob die Zimmerböden aus Parkett oder Linoleum bestehen oder ob bei vielen Geschossen ein Lift für die Bewohner verfügbar ist. Nach diesem Index gehören die Wohnungen im Gebäudetyp 4 zu den am besten ausgestatteten, dicht gefolgt von den-

jenigen im Gebäudetyp 3. Dagegen zeigt sich zu den beiden Gebäudetypen 1 und 2 eine beachtliche Differenz, wobei der Gebäudetyp 1 eindeutig die schlechteste Qualität aufweist.

Die zweite Bewertung befasste sich mit der Beurteilung des Gebäudezustandes vor der Erneuerung nach 14 verschiedenen Bauteilen wie Mauerwerk, Dach oder sanitäre Installationen. Die verschiedenen Einschätzungen wurden in einem Index zusammengefasst, der Aufschluss über den Gesamtzustand des Gebäudes gibt. Nach diesem Index sind es wieder die Gebäudetypen 3 und 4, die überwiegend eine sehr gute oder gute Bewertung erhielten, während die Gebäudetypen 1 und 2 mit rund 25% am häufigsten das Prädikat befriedigend oder schlecht bekamen.

Dieses generelle Bild über den Gebäudezustand bedarf jedoch einiger Präzisierung nach einzelnen Bauteilen. Hier zeigt sich, dass der Gebäudetyp 3 gerade bei den sonst eher "langlebigen" Mauern - und wahrscheinlich im Zusammenhang damit auch bei der Fassade und am Dach - am schlechtesten abschneidet. Hingegen erhalten die Gebäudetypen 1 und 2 beim Mauerwerk gute und bei der Ausstattung, dem Innenausbau und weiteren kurzlebigen Gebäudeteilen schlechte Bewertungen.

Die letzte Einschätzung durch den Interviewpartner betraf die Qualität des Wohnumfelds. Anhand von 17 Antwortvorgaben z.B. zu Ruhe, Spiel- oder Einkaufsmöglichkeiten, die einzeln zu bewerten waren, wurde wieder ein Index konstruiert. Erneut bewerteten die Befragten die Gebäudetypen 3 und 4 besser als 1 und 2.

Wenn einzelne Bewertungen herausgegriffen werden, dann zeigt sich, dass der Gebäudetyp 1 bei den Einkaufs- und Vergnügungsmöglichkeiten, Erreichbarkeit der Innerstadt sowie Versorgung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln am besten bewertet wird, während beim Gebäudetyp 3 Ruhe, saubere Luft, Begrünung und Spielmöglichkeiten für Kinder gut abschneiden. Auffallend ist ferner, dass die Interviewten bei den Gebäudetypen 2 und 4 die Ruhe weniger gut einstufen als beim Gebäudetyp 1.

Beschreibung der Untersuchungs- und Teilgebiete  
(s. Tab. 1 und Abb. 4 - 6)

Um die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Erneuerung zu berücksichtigen, fanden die Erhebungen in den Grossstädten Basel, Genf und Zürich, in der mittelstädtischen Agglomeration Luzern, in der Kleinstadt Olten und im ländlichen Gebiet Knonauer Amt statt. Jedoch war anzunehmen, dass jedes der sechs Untersuchungsgebiete für die Eigentümer kein homogenes Handlungsfeld darstellt. Eine Ueberprüfung der Daten der eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung 1980 sollte deshalb Aufschluss über die Unterschiede geben. Das Ergebnis der sekundärstatistischen Analyse ist, dass sich jedes der Untersuchungsgebiete in die drei Teilgebiete A, B und C untergliedert. Die drei Teilgebiete enthalten 95% des Wohnungsbestandes der sechs Untersuchungsgebiete. Die Teilgebiete zeichnen sich vornehmlich durch folgende Eigenschaften aus:

Teilgebiet A

Zum Teilgebiet A gehören vor allem citynahe Wohngebiete mit einer hohen Nutzungsmischung. Die Wohnungen sind klein, aber sehr gut ausgestattet. Die Bewohner setzen sich hauptsächlich aus jüngeren und älteren Erwachsenen und Ausländern zusammen. Private und Kapitalgesellschaften sind die wichtigsten Eigentümergruppen.

Teilgebiet B

Das Teilgebiet B setzt sich aus den Wohngebieten am Stadtrand und in den ländlichen Gebieten mit geringer Nutzungsmischung zusammen. Die Wohnungen sind gross und gut ausgestattet. Im Teilgebiet B wohnen viele Familien mit Kindern. Private und Baugenossenschaften dominieren unter den Eigentümern.

Teilgebiet C

Das Teilgebiet C liegt zwischen den Teilgebieten A und B und weist eine niedrige Nutzungsmischung auf. Die Wohnungen sind klein und gut ausgestattet. Der Rentneranteil innerhalb der Bevölkerung ist gross. Bei den Eigentümern überwiegen Private, Baugenossenschaften und Versicherungen.

Die sechs Untersuchungsgebiete differieren durch das unterschiedliche Mischungsverhältnis der drei Teilgebiete. Das ländliche Gebiet (Knonauer Amt), die Vororte der Stadt Luzern und die Kleinstadt Olten sind in erster Linie durch das Teilgebiet B geprägt. In der Mittelstadt Luzern geht die Prävalenz des Teilgebiets B auf rund 60% zurück, und die restlichen 40% teilen sich die Teilgebiete A und C je zur Hälfte. In den Grossstädten (Basel, Genf, Zürich) gewinnen schliesslich die Teilgebiete A und C das

Uebergewicht über das Teilgebiet B. Mit zunehmender Verstärkung der Untersuchungsgebiete nimmt also der Anteil des Teilgebiets B zugunsten der Teilgebiete A und C ab. Aber selbst wenn nur die drei Grossstädte betrachtet werden, zeigt es sich, dass der Anteil von Teilgebiet B von 40% in Basel, auf 29% in Zürich und 10% in Genf abnimmt, während das Teilgebiet A von 34% in Basel auf 41% in Zürich und 71% in Genf zunimmt. Bemerkenswert ist weiter, dass das Teilgebiet C in Basel und Zürich einen etwa gleich grossen Anteil aufweist und in Genf nur halb so gross ist.

Die Abweichungen zwischen den Grossstädten erklären sich hauptsächlich dadurch, ob die politische Gebietsabgrenzung wie im Falle der Stadt Genf vor allem den Kern der Agglomeration oder wie im Falle der Stadt Zürich viele ehemals selbständige Gemeinden einschliesst.

Die kleinräumige Verteilung der Teilgebiete innerhalb der Untersuchungsgebiete erhärtet diesen Befund. Während das Teilgebiet A sich namentlich im Agglomerationskern und in den Nebenzentren befindet und das Teilgebiet B vorzugsweise am Stadtrand, in den

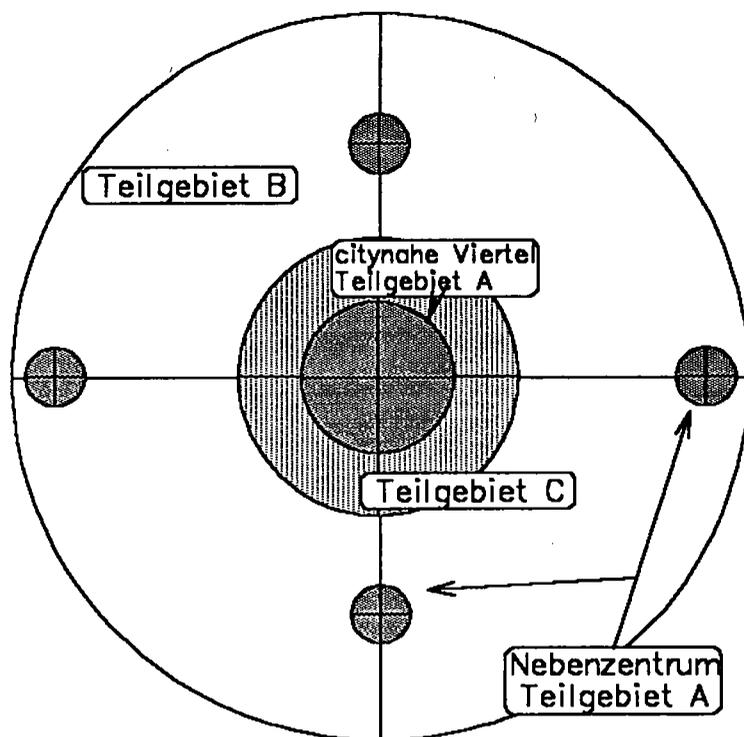
Tab. 1: Wohnungen in Teilgebieten nach Untersuchungsgebieten

Gebiet T.-geb.	Knonaer Amt in %	Vororte Luzern in %	Stadt Olten in %	Stadt Luzern in %	Stadt Genf in %	Kanton Basel in %	Stadt Zürich in %	Total in %
A	2	5	13	20	72	34	41	40
B	95	83	72	58	10	41	29	36
C	0	3	11	19	13	22	25	19
Andere	3	9	4	3	5	3	5	5
Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	10'423	33'950	8'181	28'796	88'275	99'892	182'235	451'723

Quelle: Sonderauswertung der eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung 1980

Vororten und den ländlichen Gebieten zu finden ist, nimmt das Teilgebiet C in den Grossstädten, aber auch in der Mittelstadt Luzern, von der kleinräumigen Lage her gesehen, eine Mittelstellung zwischen den citynahen und peripheren Wohnlagen ein.

Abb. 4: Schematische Darstellung der räumlichen Lage der Teilgebiete A, B und C in einer idealtypischen Agglomeration



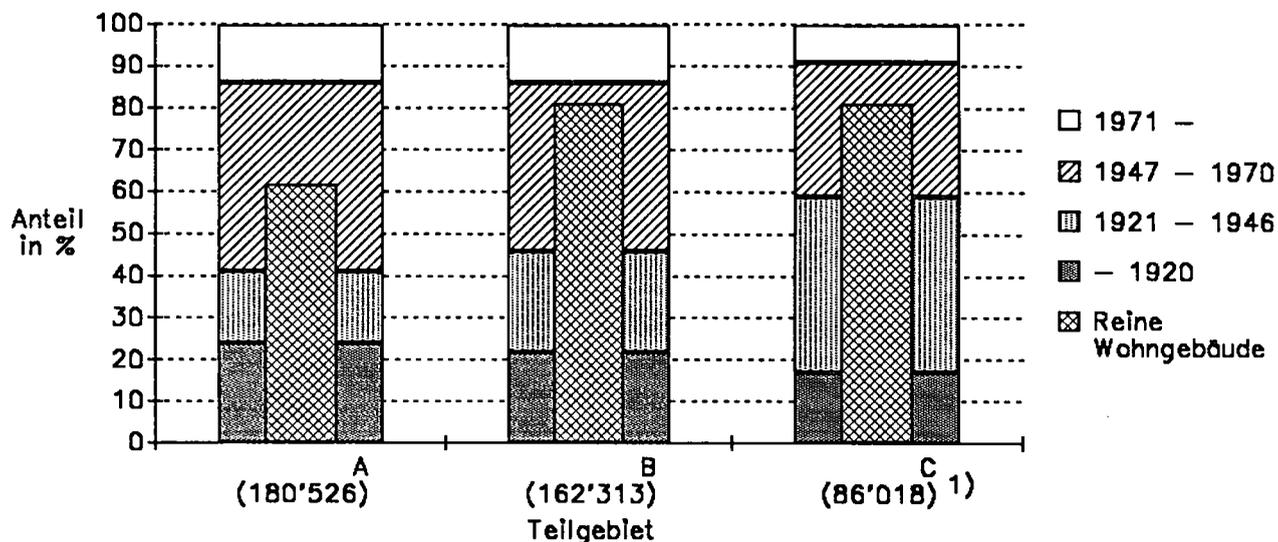
Die Teilgebiete selbst weisen im einzelnen nachstehende Charakteristika auf:

Vom Gebäudealter her gesehen, zeigen sich in den Teilgebieten A und B ziemlich ähnliche Verteilungen: Je 40-45% sind vor 1947 und je 40-45% zwischen 1947 und 1970 gebaut, ca. weitere 15% nach 1970. Im Teilgebiet C ist die Verteilung weniger gleichmässig: 42% des Wohnungsbestandes stammen aus den Jahren 1921-1946 und 32% aus den Jahren 1947-1970. Vergleichsweise gering ist der Anteil der Bauten vor 1921 und nach 1970.

In reinen Wohngebäuden ohne Büro- oder Gewerbenutzung befinden sich im Teilgebiet A gerade 62% der Wohnungen, während der Anteil in den Teilgebieten B und C 81% beträgt.

Nach Wohnungsgrösse ist hervorzuheben, dass das Teilgebiet B mit einem Anteil von nur 17% an 1-2 Zi-Wohnungen die geräumigsten Wohnungen aufweist. Im Teilgebiet C haben hingegen 48% und im Teilgebiet A sogar 54% der Wohnungen nur 1-2 Zimmer.

Abb. 5: Teilgebiete nach Baualter, reinen Wohngebäuden, Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sowie Bad und Zentralheizung



1) Anzahl Wohnungen

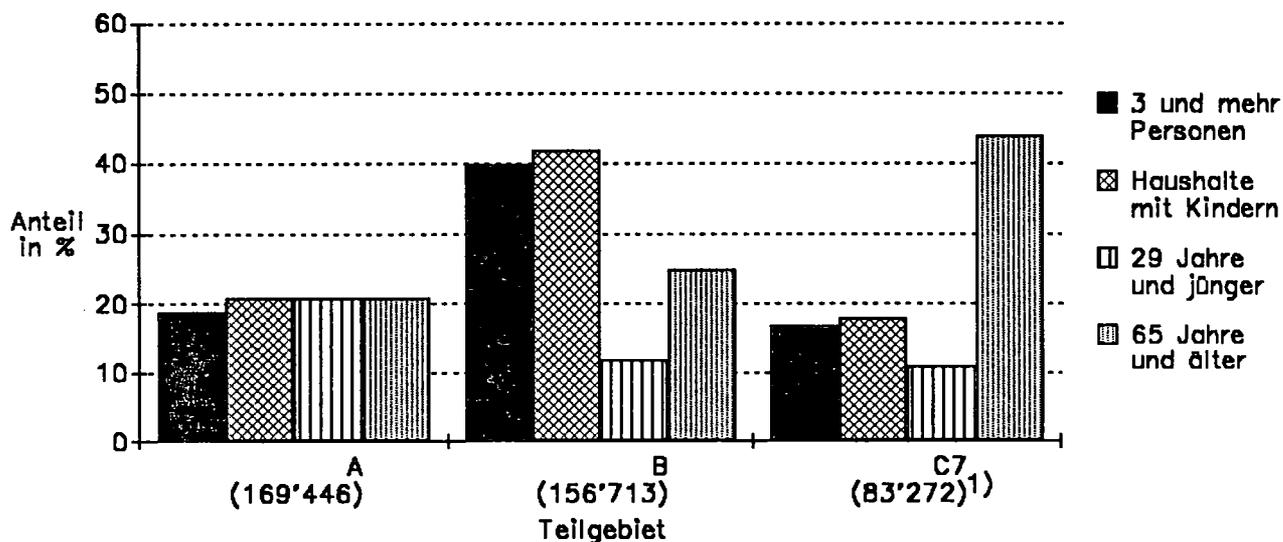
Quelle: Sonderauswertung der eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung 1980

Werden noch die Ausstattungen mit Sammelheizung und eigenem Bad oder Dusche hinzugezogen, dann verfügen im Teilgebiet A rund 95% der Wohnungen sowohl über eine Sammelheizung als auch ein Bad. Die Anteile für das Teilgebiet B sind 86% (Heizung) respektive 96% (Bad) und beim Teilgebiet C 94% und 89%.

In bezug auf die Bewohnerstruktur zeigen sich markante Unterschiede: Im Teilgebiet B sind in 40% der Wohnungen Haushalte mit mehr als 2 Personen, im Teilgebiet A sind es noch 19% und im Teilgebiet C 17%. Nach dem Alter des Wohnungsinhabers deuten im Teilgebiet C die 44% über 65jährigen und die 45% zwischen 30 und 64jährigen auf einen abrupten künftigen Generationswechsel hin. In den Teilgebieten A und B dominieren mit rund 60% die mittleren Altersgruppen, wobei das Teilgebiet A jedoch mit 21% einen fast doppelt so hohen Anteil von unter 30jährigen aufweist.

Entsprechend der Haushaltsgrösse und Altersverteilung befinden sich im Teilgebiet B in 42% der Haushalte Kinder, während es in den Teilgebieten A und C nur halb so viele sind. Die Ausländer verfügen in den beiden Teilgebieten B und C nur über einen Anteil von 12%, im Teilgebiet A steigt er hingegen auf 26%.

Abb. 6: Teilgebiete nach Haushaltsgrösse, Haushalte mit Kindern und Alter des Wohnungsinhabers



1) Anzahl Wohnungen

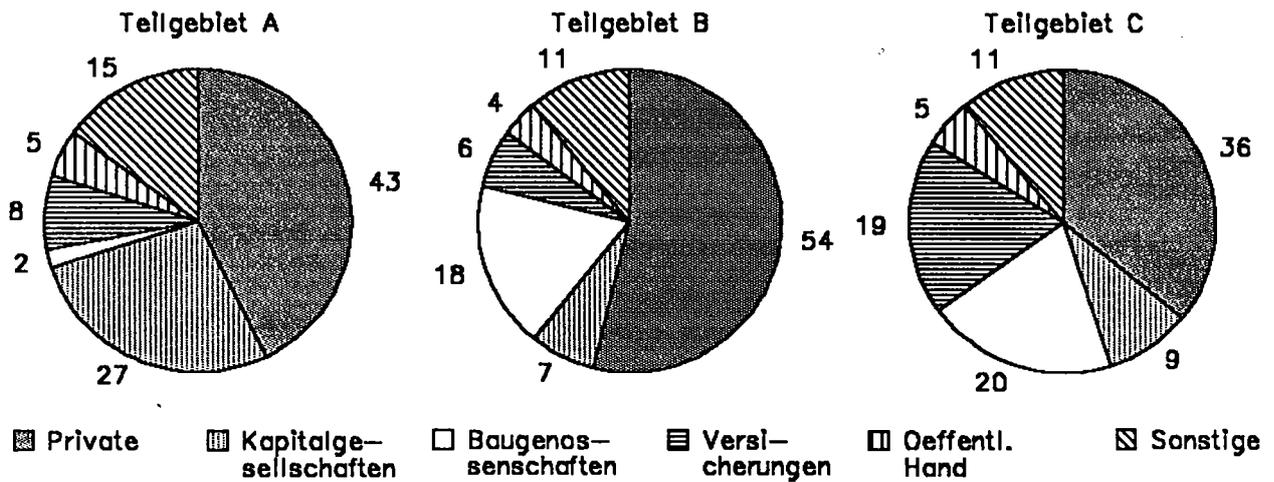
Quelle: Sonderauswertung der eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung 1980

#### Beziehungen zwischen Akteuren, Gebäuden und Teilgebieten (s. Abb. 7 -9)

Zuletzt soll noch betrachtet werden, welche Beziehungen zwischen Akteuren, Gebäudetypen und Teilgebieten bestehen. Lässt sich doch annehmen, dass die verschiedenen Eigentümergruppen nicht nur in ihrem Verhalten differieren, sondern je nachdem, wie sie sich auf die Teilgebiete verteilen oder welche Gebäude sie besitzen, auf unterschiedliche Herausforderungen reagieren müssen.

In der Tat lassen sich in den Teilgebieten abweichende Zusammensetzungen der Eigentümergruppen beobachten. Im Teilgebiet B gehören 54% der Wohnungen Privatpersonen. Zweitwichtigste Wohnungseigentümer sind die Genossenschaften mit 18%. Im Teilgebiet A dominieren die Privatpersonen mit 42%, jedoch als zweitwichtigste Eigentümergruppe sind die Kapital- bzw. Immobiliengesellschaften mit 27% zu nennen. Das Teilgebiet C scheint von den Genossenschaften mit 20%, den Versicherungen und Stiftungen mit 19% geprägt zu sein, obwohl auch hier die Privatpersonen mit 36% die grösste Eigentümergruppe darstellen.

Abb. 7: Teilgebiete nach Zusammensetzung der Eigentümer

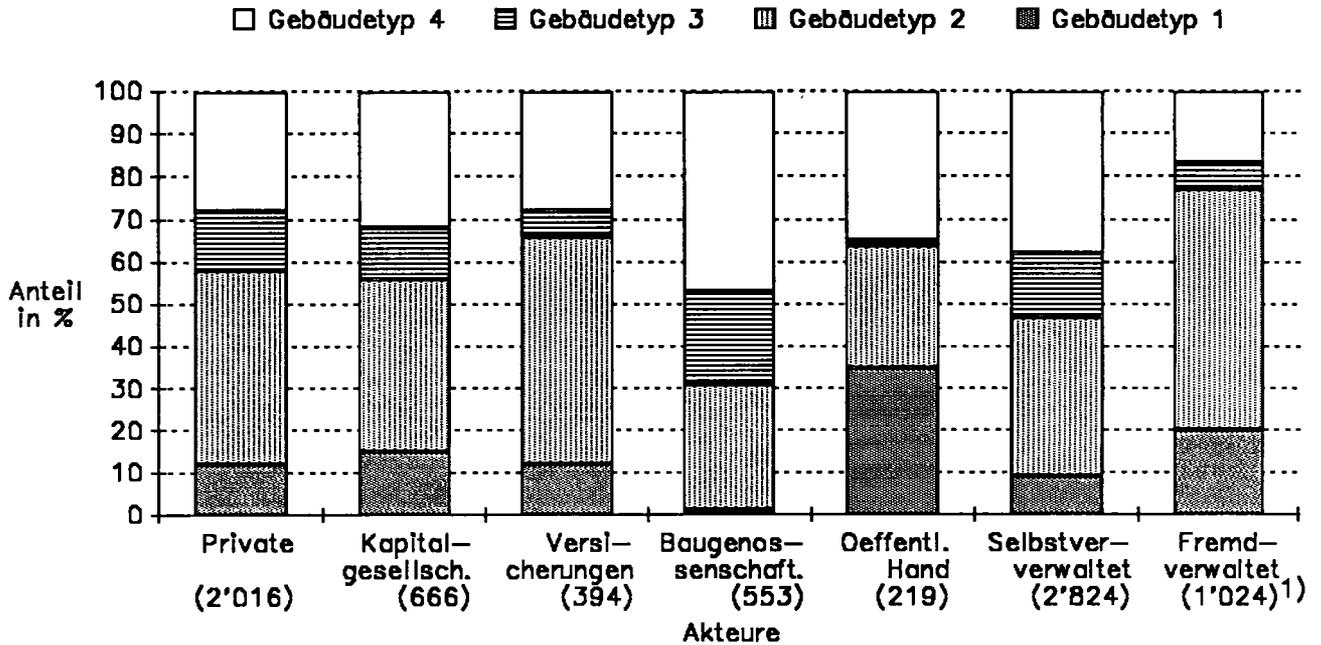


Quelle: Sonderauswertung der eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung 1980

Aehnliche Beziehungen lassen sich zwischen Gebäudetypen und Akteuren beobachten. Die Versicherungen haben mit 54%, die Privaten mit 46% und die Kapitalgesellschaften mit 41% den grössten Anteil ihres Wohnungsbestandes im Gebäudetyp 2. Im Gebäudetyp 4 besitzen die Versicherungen und Privaten je 28% und die Kapitalgesellschaften 33% ihrer Wohnungen. Nahezu umgekehrt stellt sich das Verhältnis bei den Wohngenossenschaften dar: 47% ihrer Wohnungen befinden sich im Gebäudetyp 4 und 30% im Gebäudetyp 2. Den Wohngenossenschaften gehören mit 22% der Wohnungen auch der höchste Anteil im Gebäudetyp 3. Hingegen fällt auf, dass bei der öffentlichen Hand 35% der Wohnungen im Gebäudetyp 1, 29% im Gebäudetyp 2, 36% im Gebäudetyp 4 und praktisch keine im Gebäudetyp 3 liegen.

Nach Art der Verwaltung liegt der Schwerpunkt der Wohnungen, die vom Eigentümer allein verwaltet werden, in den Gebäudetypen 2 (38%) und 4 (38%). Beauftragte Immobilienverwaltungen haben ihr Tätigkeitsfeld hauptsächlich in den Gebäudetypen 2 und 1 (57% bzw. 17%).

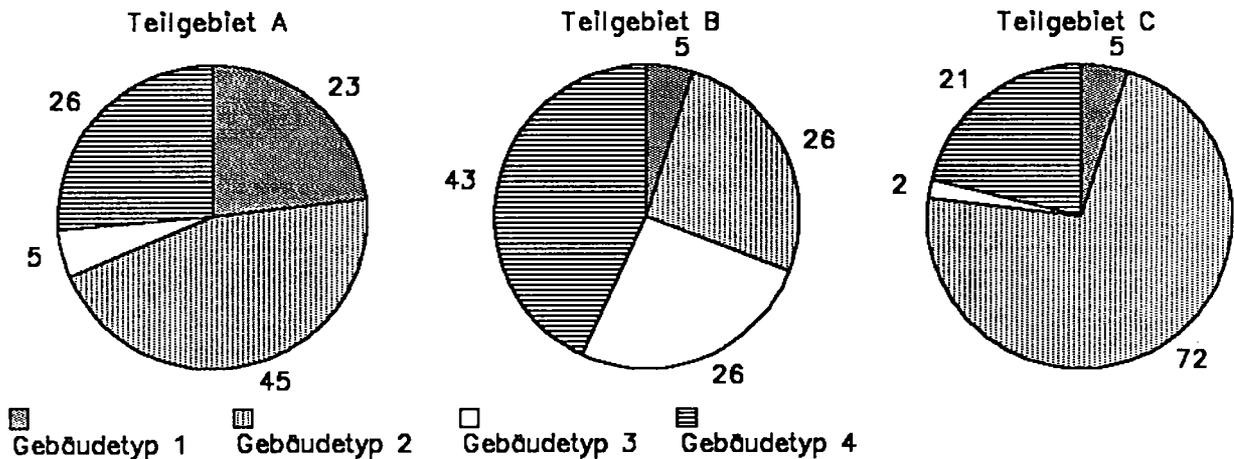
Abb. 8: Gebäudetypen nach Art der Akteure



1) Anzahl Wohnungen  
 Quelle: Eigene Erhebungen

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen in den Teilgebieten lassen vermuten, dass die Gebäudetypen sich auch in bestimmten räumlichen Gebieten massieren. Tatsächlich ist das Teilgebiet A hauptsächlich von Wohnungen der Gebäudetypen 1 und 2 geprägt (68%), das Teilgebiet B von Wohnungen der Gebäudetypen 3 und 4 (69%) und das Teilgebiet C vom Gebäudetyp 2 (72%).

Abb. 9: Teilgebiete nach Gebäudetypen

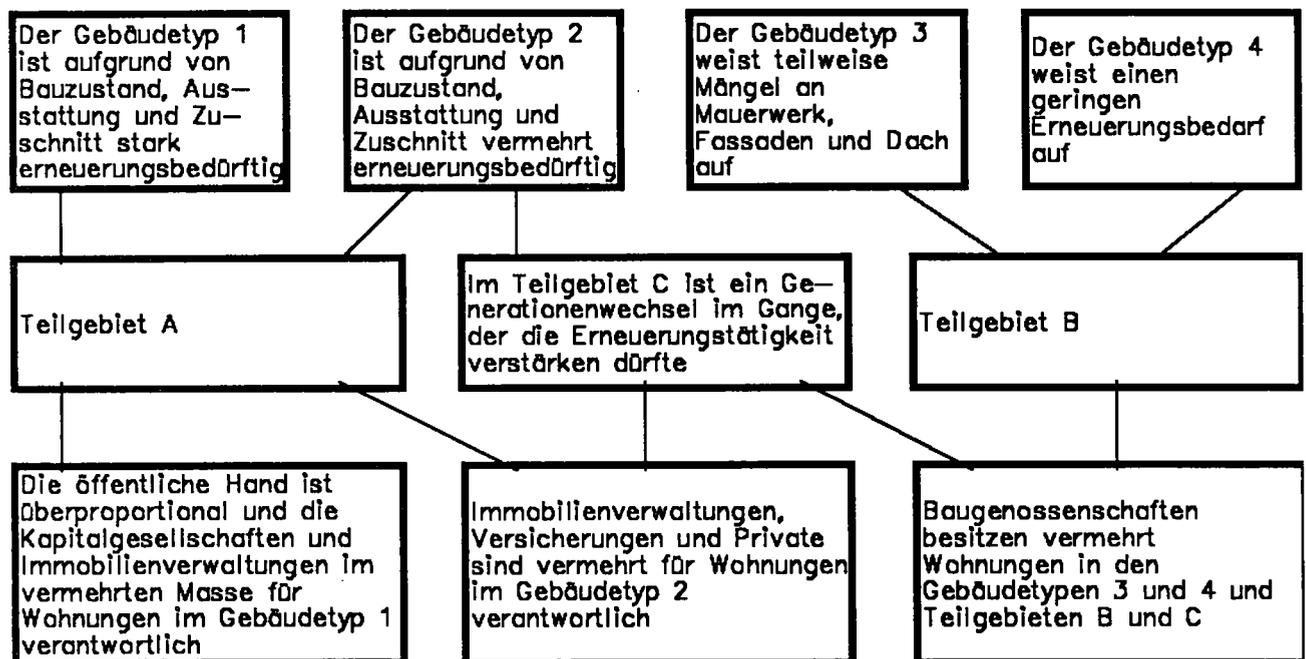


Quelle: Eigene Erhebungen

Der Befund  
(s. Abb. 10)

Die Analyse lässt ein komplexes Bild der Charakteristika der Akteure, Gebäude und Untersuchungsgebiete sowie der Beziehungen zwischen ihnen erkennen. Die Quintessenz der Ergebnisse hebt die folgende Abbildung hervor.

Abb. 10: Darstellung der Wirkungszusammenhänge (1) 6)



6) Die Darstellung der Wirkungszusammenhänge wird mit dem Fortgang der Analyse jeweils ergänzt. Die Zahl in der Klammer gibt die Folge der Abbildung an.

### 3. AUSMASS DER ERNEUERUNGEN VON WOHNUNGEN

#### Vorbemerkungen

In diesem Kapitel soll den Fragen nachgegangen werden,

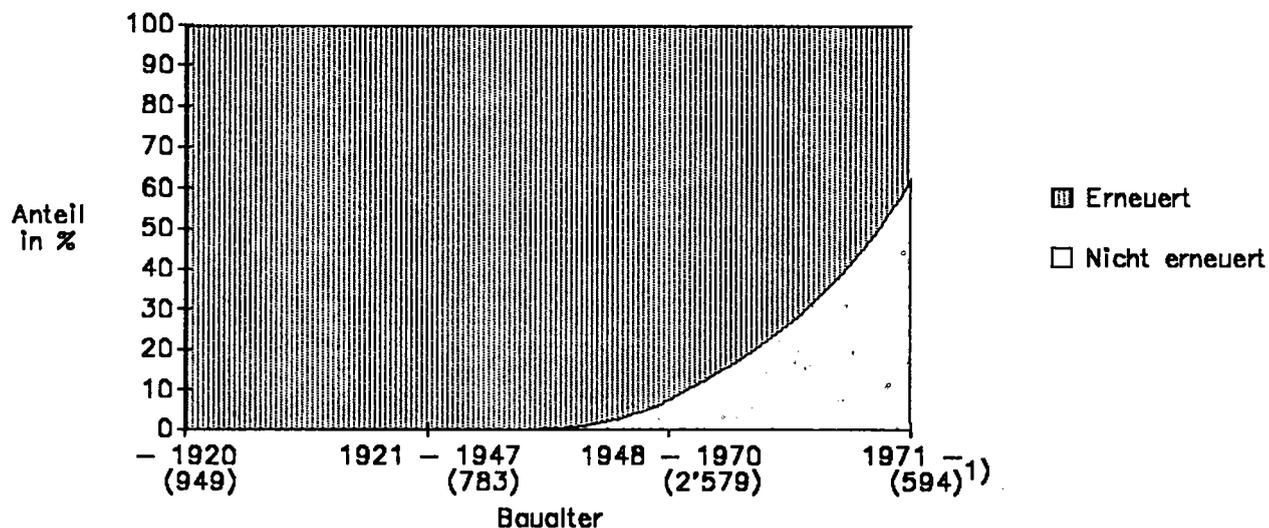
- wie gross der Anteil der erneuerten bzw. nicht-erneuerten Wohnungen ist,
- wie hoch der finanzielle Aufwand für die Erneuerung ausfällt,
- ob neben der letzten Erneuerung bereits eine vorletzte stattgefunden hat und wie stetig der Erneuerungsprozess abläuft.

Insbesondere interessiert, wie sich das Verhalten der unterschiedlichen Arten von Akteuren sowie Gebäudetyp und räumliche Lage auf die Erneuerungstätigkeit auswirken.

#### Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen

(s. Abb. 11 und Tab. 1A, 2A <sup>7)</sup>)

Abb. 11: Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen nach Baualter



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen, telefonische Befragung

Die überwiegende Zahl der Wohnungen befindet sich in erneuerten Häusern. Der Anteil der erneuerten Wohnungen variiert jedoch nach Baualter. Bei nur einem halben Prozent der Wohnungen, die vor

7) Tabellen mit der Anfügung A befinden sich im Anhang.

1948 gebaut wurden, fand noch keine Erneuerung statt. In der Bau-  
altersklasse zwischen 1948 und 1970 nimmt der Anteil der nicht-er-  
neuerten Wohnungen auf 8% zu und bei den nach 1970 errichteten auf  
63%.

Nach Art des Eigentümers haben die Privaten und die öffent-  
liche Hand einen Anteil von 10% bzw. 14% nicht-erneuerte Wohnun-  
gen. Der relativ hohe Anteil der nicht-erneuerten Wohnungen von  
15% bei den Kapitalgesellschaften und von 20% bei den Versicherun-  
gen und Stiftungen erklärt sich z.T. aus dem deutlich jüngeren  
Wohnungsbestand dieser Eigentümer. In dieses Erklärungsmuster,  
dass nämlich das Verhalten der Eigentümer durch das Alter der Ge-  
bäude beeinflusst wird, passt allerdings die Erneuerungstätigkeit  
der Baugenossenschaften nicht. Obwohl sie über einen vergleichs-  
weise jungen Wohnungsbestand verfügen, fand bei nur 7% der Wohnun-  
gen noch keine Erneuerung statt.

Zwischen den drei Teilgebieten A, B und C zeigen sich eben-  
falls Abweichungen, die sich nicht mit der Variablen Baualter er-  
klären lassen. Die beiden Teilgebiete A und B, die eine ähnliche  
Struktur der Baualtersklassen haben, weisen 12% bzw. 13% nicht-er-  
neuerte Wohnungen auf, während im Teilgebiet C trotz eines jünge-  
ren Wohnungsbestandes das niedrige Verhältnis von 10% nicht-erneu-  
erte Wohnungen zutage tritt. Der hohe Anteil der Baugenossen-  
schaften (20%), aber auch die Ablösung der Rentnerhaushalte durch  
eine jüngere Mietergeneration in diesem Teilgebiet <sup>8)</sup> könnten für  
das Ergebnis verantwortlich sein.

#### Finanzieller Aufwand je Wohnung <sup>9)</sup> (s. Tab. 2, Abb. 12 und Tab. 3A)

Ueber das Erneuerungsverhalten ergibt sich erst ein auf-  
schlussreiches Bild, wenn es in Beziehung zum finanziellen Aufwand  
gesetzt wird. Wiederum lässt sich eine Abhängigkeit vom Baualter  
der Wohnungen, das eng mit Bauzustand und Komfort korreliert, er-  
kennen.

8) s. Abb. 10, S. 30

9) Um die Erneuerungskosten auf eine bei grossen und kleinen Gebäuden vergleich-  
bare Grösse zu beziehen, sind sie jeweils durch die Anzahl der Wohnungen ge-  
teilt. Das heisst, bei 10 Wohnungen und einem Aufwand von Fr. 3'000.-- je  
Wohnung beträgt der gesamte Erneuerungsaufwand für das Gebäude Fr. 30'000.--.  
Die Kostenangabe ist unabhängig davon, ob die Arbeiten innerhalb oder ausser-  
halb der Wohnungen stattfanden.

Tab. 2: Kosten der Erneuerung je Wohnung nach Gebäudetyp

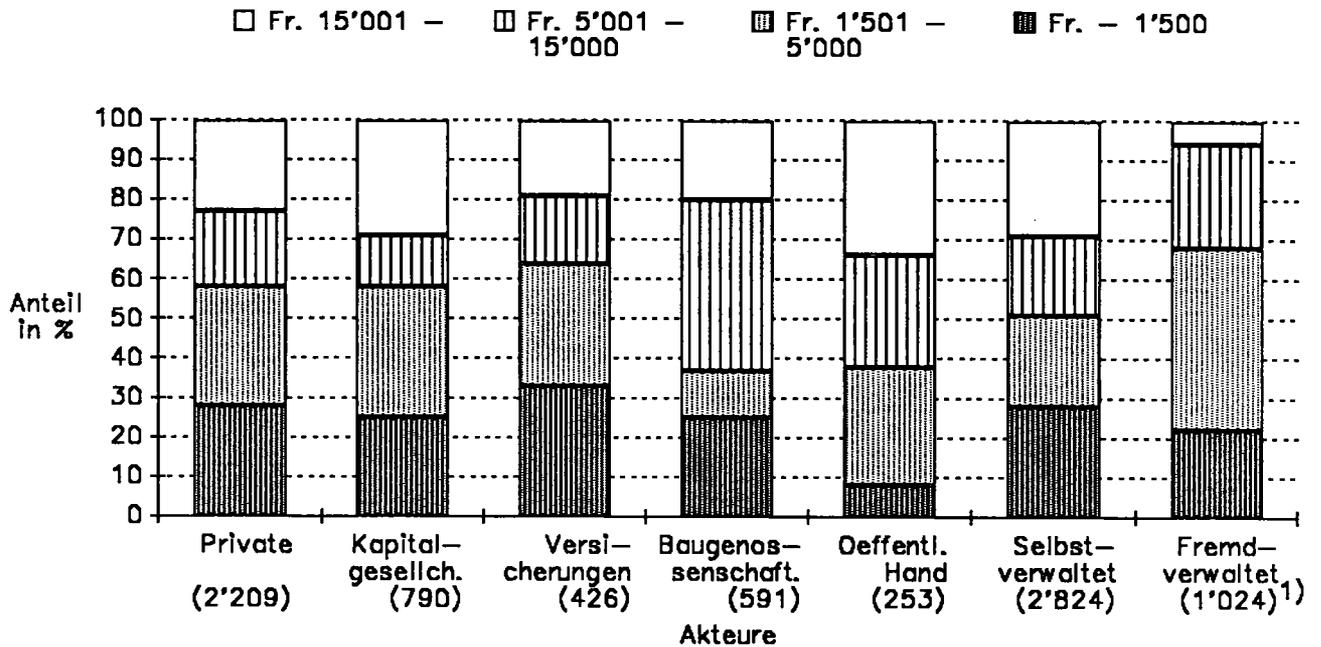
Gebäudetyp Aufwand in Fr.	1 in %	2 in %	3 in %	4 in %
- 1'500	10	26	72	16
1'501- 5'000	20	33	16	33
5'001-15'000	37	18	4	26
15'001-	33	23	8	25
-----				
Total	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	467	1'643	503	1'235
φ-Kosten in Fr.	40'568	26'261	22'799	15'755
=====				

Quelle: Eigene Erhebungen

Die Gebäudetypen 1 und 2, die den höchsten Anteil von vor 1947 gebauten Wohnungen mit dem grössten Erneuerungsbedarf aufweisen, zeigen durchschnittliche Erneuerungskosten von Fr. 40'568.-- bzw. Fr. 26'261.--. Beim jungen Gebäudetyp 3 betragen die durchschnittlichen finanziellen Aufwendungen je Wohnung immer noch Fr. 22'799.--, während sie beim Gebäudetyp 4 mit Fr. 15'755.-- am geringsten sind, obwohl er älteren Datums ist als der Gebäudetyp 3. Betrachtet man die Verteilung der Aufwendungen nach Kostenklassen, dann sind für 30% der Wohnungen des Gebäudetyps 1 weniger als Fr. 5'000.--, für 38% zwischen Fr. 5'000.-- und 15'000.-- und für 33% mehr als 15'000.-- ausgegeben worden. Beim jüngeren Gebäudetyp 2 verschieben sich die Anteile zugunsten der niedrigen Kostenklassen (59%, 18% und 23%). Erstaunlich ist die Verteilung bei den Gebäudetypen 3 und 4, insbesondere dann, wenn noch die durchschnittlichen Aufwendungen je Wohnung zur Interpretation herangezogen werden. Einerseits betragen diese beim Gebäudetyp 3 Fr. 22'799.--, obwohl die Kostenklasse bis Fr. 1'500.-- mit einem Anteil von 72% dominiert. Der Gebäudetyp 4 weist hingegen durchschnittliche Kosten je Wohnung von Fr. 15'755.-- auf, trotz des Anteils von 51% in den Kostenklassen über Fr. 5'000.--. Die Streuung ist also beim Gebäudetyp 3 extrem stark; geringen Ausgaben für ein Gebäude stehen hohe Aufwendungen für ein anderes Gebäude gegenüber. Dahinter kann sich u.U. die unbefriedigende Qualität von Mauern, Fassaden und vom Dach verbergen, die schon bei diesen re-

lativ jungen Gebäuden zu ausserordentlich umfangreichen Instandsetzungen führt.

Abb. 12: Aufwendungen je Wohnung nach Art des Akteurs



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen, telefonische Befragung

Das Bild zeigt sich facettenreicher, wenn die finanziellen Aufwendungen für die letzte Erneuerung nach Art des Eigentümers betrachtet werden. Die Eigentümergruppen, die nach dem Baualter ihres Wohnungsbestandes eigentlich die höchsten Aufwendungen haben müssten, entsprechen nur teilweise diesen Erwartungen. Zwar gibt die Öffentliche Hand mit einem hohen Anteil von alten Gebäuden bei 34% ihrer Wohnungen Fr. 15'000.-- und mehr je Wohnung aus, aber für die Privaten, die gleichfalls viele alte Häuser besitzen, trifft dies nur noch auf 23% der Wohnungen zu. Die Kapitalgesellschaften wenden bei rund 29% der Wohnungen den gleichen Betrag auf, die Versicherungen und Stiftungen immer noch bei 19% der Wohnungen, obwohl sie über einen jüngeren Wohnungsbestand verfügen. Interessant ist das stark abweichende Verhalten der Baugenossenschaften, welche den jüngsten Wohnungsbestand besitzen und dennoch 20% der Wohnungen für Fr. 15'000.-- und mehr erneuern.

In fremdverwalteten Wohnungen dominiert die Kostenklasse von Fr. 1'501.-- bis 5'000.-- mit 46%, während sich bei selbstverwal-

teten Wohnungen eine gleichmässige Verteilung auf alle vier Kostenklassen zeigt.

Die unterschiedliche Erneuerungstätigkeit bei fremd- und selbstverwalteten Wohnungen lässt erkennen, dass von beauftragten Immobilienverwaltungen mindestens kein Druck für eine extensive Erneuerung ausgeübt wird, wenn nicht sogar von ihnen eine dämpfende Wirkung ausgeht. Zum Teil erklärt sich daraus auch, warum die Privaten, die einen hohen Anteil von fremdverwalteten Wohnungen aufweisen, eher in geringerem Ausmass erneuern als aufgrund des Wohnungsbestands zu erwarten wäre.

Das Verhalten der Eigentümergruppen hat auch seine Auswirkungen auf die Teilgebiete. Im Teilgebiet B mit dem höchsten Anteil an Privateigentümern sind nur bei 19% der Wohnungen Erneuerungskosten über Fr. 15'000.- zu beobachten. Allerdings dominieren hier die Gebäudetypen 3 und 4 mit ihrem geringeren Erneuerungsbedarf. Im Teilgebiet A, wo neben den Privaten die Kapitalgesellschaften die zweitwichtigste Eigentümergruppe bilden, sind gleich hohe Aufwendungen bereits bei 22% der Wohnungen zu beobachten. Im Teilgebiet C mit einem hohen Anteil von Versicherungen, Stiftungen und Baugenossenschaften steigt der Anteil der Wohnungen mit Aufwendungen von Fr. 15'000.-- und mehr sogar auf 37%. Allerdings dürfte hier auch der Wechsel von Rentner-Haushalt zu jüngerem Haushalt einen Einfluss auf das Erneuerungsverhalten haben.

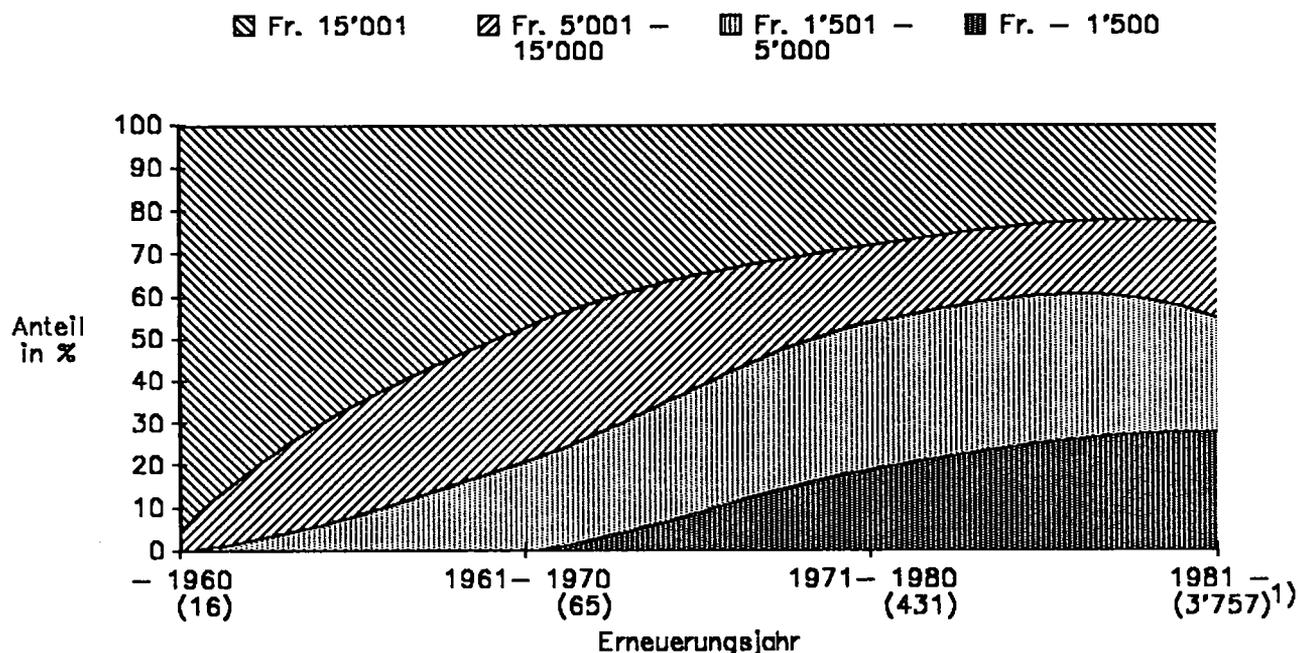
#### Zeitlicher Abstand der letzten Erneuerung (s. Abb. 13)

Um das Ausmass der Erneuerungstätigkeit feststellen zu können, ist der zeitliche Abstand der letzten Erneuerung von Bedeutung. Hat sich ein grosser Teil der Erneuerungen bereits vor 10 und mehr Jahren vollzogen, dann kümmern sich die Eigentümer in geringerem Masse um ihre Liegenschaften, als wenn die Erneuerungen sich mehrheitlich erst in den letzten 5 Jahren abspielten. Die Ergebnisse zeigen, dass die letzte Erneuerung nur bei 2% der Wohnungen vor dem Jahr 1970 liegt, bei 10% wurde sie zwischen 1971 bis 1980 und bei rund 85% nach 1980 durchgeführt.

Der Grund für die lange zurückliegenden Erneuerungen könnte sein, dass durchgreifende Baumassnahmen für längere Zeit neue

Arbeiten erübrigten. Tatsächlich weisen die Kosten eine steigende Tendenz auf, je länger die letzte Erneuerung zurückliegt. Wenn die

Abb. 13: Aufwand je Wohnung nach Erneuerungsjahr



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen, telefonische Befragung

Erneuerung vor 1970 getätigt wurde, dann liegen die Kosten anteilmässig hauptsächlich in der Kategorie über Fr. 15'000.-- je Wohnung, während sie sich bei den Erneuerungen nach 1970 schwerpunktmässig unter Fr. 5'000.-- je Wohnung befinden.

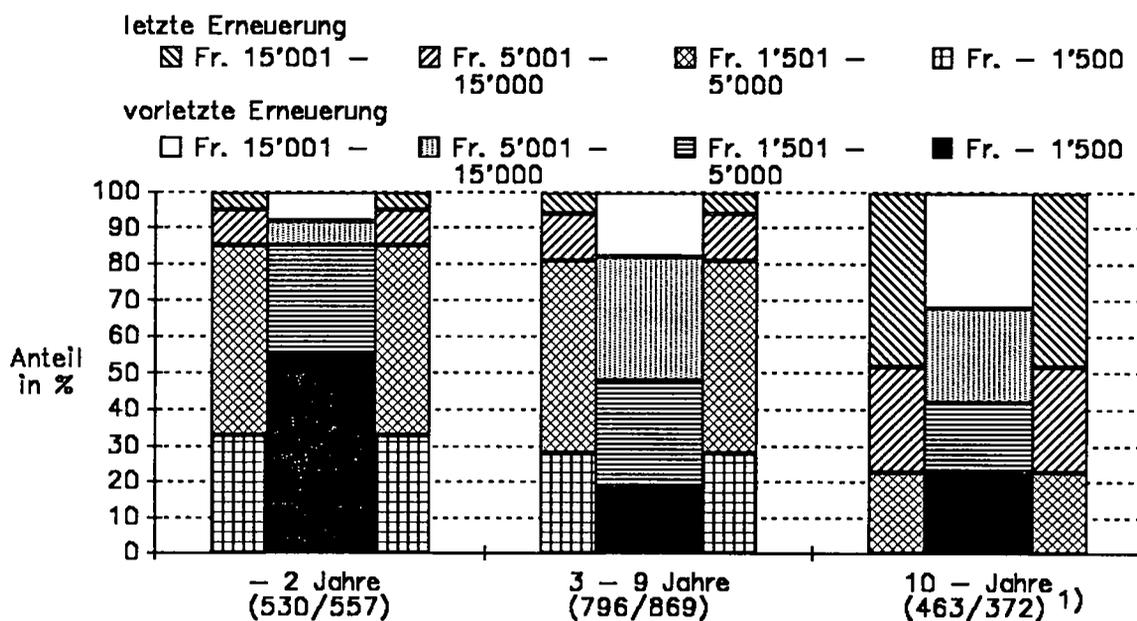
#### Stetigkeit der Erneuerung

(Abb. 14 und Tab. 4A)

Der Untersuchungsansatz geht von der Annahme aus, je stetiger die Wohnungen erneuert werden, um so geringer sind die jeweiligen finanziellen Aufwendungen. Indessen wurden nur rund 44% der Wohnungen vor der letzten Erneuerung schon einmal erneuert. Eine Ursache, warum ein so grosser Anteil von Wohnungen nicht bereits vorher schon einmal erneuert wurde, könnte sein, dass erst nach langer Zeit durchgreifende Baumassnahmen erfolgten. In der Tat ist die Beziehung frappant: 53% der nichterneuerten und nur 36% der bereits einmal erneuerten Wohnungen weisen Erneuerungskosten von Fr. 5'000.-- und mehr auf. Wenn die vorletzte Erneuerung höchstens 2 Jahre vor der letzten zurückliegt, dann kostet die letzte und

vorletzte Erneuerung nur bei rund 15% der Wohnungen Fr. 5'000.-- und mehr. Liegt sie hingegen mehr als 10 Jahre zurück, dann steigen die Aufwendungen auf Fr. 15'000.-- und mehr bei der letzten Erneuerung für 48% und bei der vorletzten Erneuerung für 32% der Wohnungen.

Abb. 14: Zeitspanne zwischen den Erneuerungen und Aufwand je Wohnung für die letzte und vorletzte Erneuerung



1) Anzahl Wohnungen  
 Quelle: Eigene Erhebungen

### Zusammenfassung

Das Ausmass der Erneuerungstätigkeit und der finanzielle Aufwand hängen in grossem Masse vom a) Baualter der Gebäude, b) Gebäudetyp, c) Stetigkeit der Erneuerung, d) vom Standort des Gebäudes und e) Verhalten der unterschiedlichen Akteure ab.

#### a) Baualter

Mit zunehmendem Baualter nimmt der Anteil der Gebäude zu, die wenigstens einmal erneuert wurden. Gleichzeitig steigen auch die Erneuerungskosten je Wohnungseinheit.

#### b) Gebäudetyp

Die Gebäudetypen 1 und 2 weisen deutlich höhere Baukosten auf als die Gebäudetypen 3 und 4. Teilweise sind die finanziellen Aufwendungen im Gebäudetyp 3 erstaunlich hoch, was auf schwerwiegende Bauschäden schliessen lässt.

#### c) Stetigkeit der Erneuerung

Ein hoher Anteil der Wohnungen wurde in den letzten 10 Jahren erneuert. Aber nur etwa die Hälfte der Wohnungen wurde bereits ein vorletztes Mal erneuert, was auf einen wenig stetigen Erneuerungsprozess hindeutet. Je weniger weit die letzte Erneuerung zurückliegt und je kürzer die Zeitspanne zwischen der vorletzten und letzten Erneuerung war, um so geringer fielen auch die Aufwendungen je Wohneinheit aus.

#### d) Standort des Gebäudes

Im Teilgebiet C nimmt die Erneuerungstätigkeit das grösste Ausmass an und ist in den letzten Jahren auch deutlich gestiegen. Der Grund für dieses auffallende Ergebnis dürfte einerseits in dem Wechsel von den vielen Rentnerhaushalten zu jüngeren Haushalten und andererseits im Dominieren des Gebäudetyps 2 liegen. In mittelstädtischen bis ländlichen Gebieten hat die Erneuerungstätigkeit zugenommen und entspricht weitgehend derjenigen in den Grossstädten.

#### e) Verhalten der unterschiedlichen Akteure

Die Versicherungen und Stiftungen erneuern ihren Wohnungsbestand kontinuierlich und mit geringem Aufwand bei der jeweiligen Erneuerung. Die Baugenossenschaften erneuern diskontinuierlich und mit hohem Aufwand. Die Kapitalgesellschaften und Privaten erneuern diskontinuierlich und mit mittlerem Aufwand. Bei der öffentlichen Hand liegt die letzte Erneuerung, die einen hohen Aufwand verursachte, verhältnismässig weit zurück. Die beauftragten Immobilienverwaltungen erneuern im Vergleich mit den Eigentümern, die ihre Wohnungen selbst verwalten, eher in bescheidenem Ausmass.

#### 4. ART DER ERNEUERUNG UND BAUMASSNAHMEN

---

##### Vorbemerkungen

Im Kapitel 3 "Ausmass der Erneuerungen von Wohnungen" konnten Anhaltspunkte gewonnen werden, wie sich die Art des Akteurs, Gebäudealter, Gebäudetyp und räumliche Lage des Objekts auf die Durchführung von Erneuerungen und die finanziellen Aufwendungen auswirken. In diesem Kapitel sollen die Erneuerungen nach Art der Erneuerung und nach den Baumassnahmen betrachtet werden. Zur Art der Erneuerung gehört, ob ein Abbruch mit Neubau, ein Umbau oder eine Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes stattgefunden hat. Unter Umbau ist zu verstehen, dass die Raumaufteilung geändert, das Dach ausgebaut oder ein Anbau hinzugefügt wird. Ein Umbau kann auch die Modernisierung z.B. der Badezimmer oder die Instandsetzung z.B. des Dachs einschliessen. Zur dritten Kategorie, d.h. zur Modernisierung und Instandsetzung, gehört hingegen ausschliesslich die Auswechslung von defekten oder nicht zeitgemässen Bauteilen ohne Veränderung der Mauern oder anderen Tragkonstruktionen.

Zuerst werden im folgenden Text die drei Kategorien "Abbruch mit Neubau", "Umbau" und "Instandsetzung und Modernisierung" sowie ihre Auswirkungen auf die Nutzungsänderungen der Gebäude untersucht. Weil bei Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen die Beschaffenheit und Intensität der durchgeführten Baumassnahmen stark variieren kann, soll anschliessend auf diesen Aspekt eingegangen werden.

##### Art der Erneuerung

(s. Tab. 3, 4 und Tab. 5A)

Von den untersuchten Wohnungen wurden weniger als 1% abgerissen und durch neue ersetzt, rund 16% liegen in umgebauten und ca. 84% in modernisierten bzw. instandgesetzten Gebäuden. Zu erwarten ist, dass die Gebäudetypen, die von der Wohnqualität weniger den heutigen Bedürfnissen entsprechen, umfassender erneuert werden. In der Tat weist der Typ 1 die höchsten Anteile von Abbrüchen und Neubauten mit 5% sowie Umbauten mit 24% auf, gefolgt von Typ 2 mit 22% Umbauten. Beim Gebäudetyp 4 sinkt die Umbautätigkeit bezogen

auf den Wohnungsbestand auf 9%. Hingegen überrascht nicht, dass im Gebäudetyp 3 mit seinen jungen Gebäuden kaum Umbauten stattfanden.

Tab. 3: Neubau, Umbau sowie Modernisierung und Instandsetzung nach Gebäudetyp

Gebäudetyp	1	2	3	4
Erneuerung	in %	in %	in %	in %
Neubau	5	0	1	0
Umbau	24	22	3	9
Mod./Instands.	71	78	96	91
Total	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	467	1'643	503	1'235

Quelle: Eigene Erhebungen

Die Aufschlüsselung nach Art des Akteurs hebt vor allem die Kapitalgesellschaften hervor, die 3% der Wohnungen durch neue ersetzt und 12% umgebaut haben, und die öffentliche Hand, die einen Anteil von 1% neugebauten und 53% umgebauten Wohnungen aufweist. Von den Versicherungen und Stiftungen wurden nahezu keine Wohnungen abgebrochen, und nur bei 2% fand ein Umbau statt. Die Privaten und Wohngenossenschaften nehmen mit einem Anteil von je 15% umgebauter Wohnungen eine Mittelstellung ein. Der Grund für die ausgeprägten Um- und Neubauaktivitäten der öffentlichen Hand liegt im hohen Anteil der Gebäudetypen 1 und 2 am Wohnungsbestand. Bei den Privaten, Kapitalgesellschaften und Baugenossenschaften dürften entweder eigene Ansprüche oder Ertragssteigerungen für eine stärkere Umbautätigkeit verantwortlich sein, während die Versicherungen in ihren Häusern eher eine langfristige Wertanlage sehen und sich deshalb auf Modernisierungen und Instandsetzungen beschränken.

In fremdverwalteten Wohnungen ist der Anteil der Wohnungen, die modernisiert und instandgesetzt wurden, mit 94% höher als in selbstverwalteten Wohnungen mit 80%. Die beauftragten Immobilienverwaltungen sehen ihre Aufgabe wahrscheinlich vor allem in einer sachgerechten Betreuung der Gebäude. Insbesondere auch weil die Eigentümer, die ihre Wohnungen verwalten lassen, selbst keine anderen Ziele verfolgen.

Tab. 4: Neubau, Umbau sowie Modernisierung und Instandsetzung nach Art des Akteurs

Eigentümer Erneuerung	Private in %	Kapital- gesellsch. in %	Versi- cherung in %	Baugenos- senssch. in %	Öffentl. Hand in %	Selbst- verwalt. in %	Fremd- verwalt. in %
Neubau	0	3	0	0	1	1	0
Umbau	15	12	2	15	52	19	6
Insts./Mod.	85	85	98	85	47	80	94
Total	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	2'016	666	394	553	219	2'824	1'024
ϕ-Kosten in Fr.	23'257	21'796	11'237	16'060	83'501	30'639	6'355

Quelle: Eigene Erhebungen

Die Verteilung auf die verschiedenen Räume zeigt im Teilgebiet A mit 2% den höchsten Anteil von Abbrüchen und Neubauten und im Teilgebiet C mit 25% die meisten Umbauten. Im Teilgebiet A beträgt der Anteil von Umbauten noch 16% und sinkt im Teilgebiet B auf 11%. Das Teilgebiet A ist durch die Gebäudetypen 1 und 2 und das Teilgebiet C durch den Gebäudetyp 2 gekennzeichnet, die beide einen hohen Erneuerungsbedarf aufweisen.

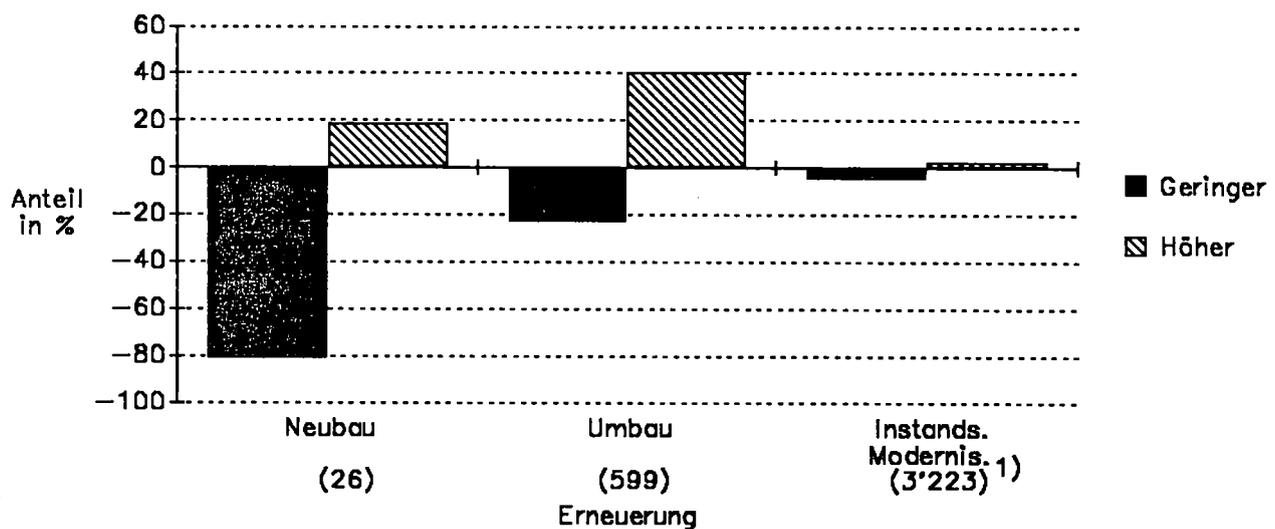
#### Nutzungsänderungen (s. Abb. 15 - 18)

Häufig ist in der Öffentlichkeit die Meinung zu hören, dass die Möglichkeit von Mehrnutzungen die Art der Erneuerung beeinflusst. Mit Zonenvorschriften wird versucht, die Abbruch- und Neubautätigkeit einzuschränken. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen jedoch keine eindeutige Beziehung: 8% der Wohnungen liegen nach der Erneuerung in Gebäuden, die eine kleinere Nutzfläche <sup>10)</sup> aufweisen, und 9% in solchen mit einer grösseren Nutzfläche. Dass diese Nutzungsänderung vor allem in neu- und umgebauten Häusern stattfindet, versteht sich von selbst. Aber immerhin 80% der

10) Die Nutzfläche setzt sich aus Wohn-, Büro- und Gewerbefläche zusammen.

Wohnungen in abgebrochenen und neugebauten Häusern <sup>11)</sup> und noch 23% der Wohnungen in umgebauten Häusern liegen in Objekten mit einer Flächenverminderung, 20% der Neubauten und 41% der Umbauten gehen mit einer Flächenvermehrung einher. In 36% der umgebauten und 92% der modernisierten bzw. instandgesetzten Häuser fand keine Veränderung statt. Die Konzentration von Abbruch mit Neubau sowie Umbau bei den Gebäudetypen 1 und 2 scheint zu einem gewissen Grad auch von der Wohnqualität des Gebäudes und nicht nur von der Möglichkeit der Nutzflächenvermehrung beeinflusst zu sein.

Abb. 15: Veränderung der Nutzfläche nach Art der Erneuerung



1) Anzahl Wohnungen

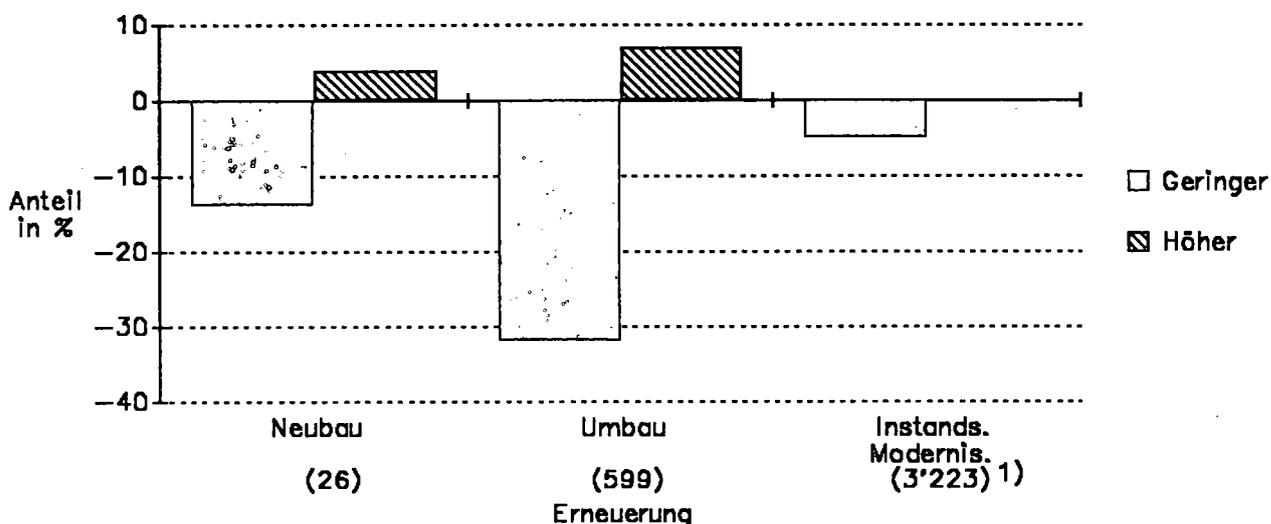
Quelle: Eigene Erhebungen

Die zweite Frage ist, ob Erneuerungen mit einer Verdrängung der Wohnnutzung durch höherwertige Büro- oder Gewerbenutzungen verbunden sind. Entgegen solchen Vermutungen deuten die Zahlen genau in die andere Richtung. Erneuerungen führen zu einem Rückgang von Büro- und Gewerbenutzungen bei 9% und zu einer Zunahme bei 1% der Wohnungen. Diese Veränderung ist besonders ausgeprägt bei Umbau sowie Abbruch mit Neubau. 32% der Wohnungen in umgebauten und 14% in abgebrochenen und neugebauten Gebäuden befinden sich jetzt in Häusern mit weniger Büro- und Gewerbenutzung, 7% der Wohnungen in umgebauten bzw. 4% in neugebauten Objekten weisen einen höheren Anteil auf. Weniger ausgeprägt sind die Veränderungen bei Moderni-

11) Die kleinen Fallzahlen bei Abbruch mit Neubau raten allerdings zur Vorsicht bezüglich der Aussagekraft.

sierungen und Instandsetzungen: 5% zeigen eine Abnahme der Büro- und Gewerbenutzung und 95% keine Veränderung.

Abb. 16: Veränderung der Büro- und Gewerbefläche nach Art der Erneuerung



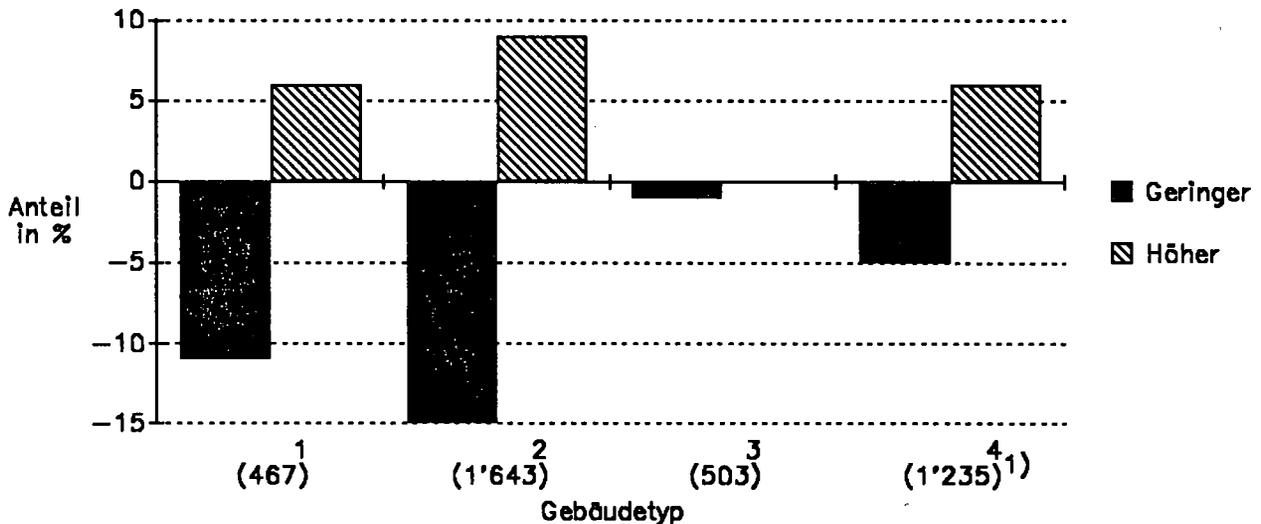
1) Anzahl Wohnungen  
Quelle: Eigene Erhebungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass im untersuchten Zeitraum (ca. 1980-1985) Nutzungsänderungen nur in Ausnahmefällen der Motor für eine Erneuerung waren. Im Vordergrund standen Unzulänglichkeiten des Wohnungsangebots oder des Bauzustands.

Neben der Vermehrung der Nutzfläche und der Büro- und Gewerbenutzung können Erneuerungen auch zur Veränderung der Wohnungsgrößen führen, weil kleine Wohnungen u.U. einen grösseren Ertrag abwerfen als grosse Wohnungen. Aus diesem Grunde wurde untersucht, ob nach der Erneuerung die Zahl der Zimmer je Wohnung zu- oder abgenommen hat. Insgesamt fanden bei rund 10% der Wohnungen eine Abnahme und bei 6% eine Zunahme der Zimmerzahl statt. Die Veränderungen sind besonders ausgeprägt in den Gebäudetypen 1 und 2, wo 11% bzw. 15% eine Abnahme und 6% bzw. 9% eine Zunahme der durchschnittlichen Zimmerzahl je Wohnung aufweisen. Das heisst, in den Gebäudetypen 1 und 2, die sich bisher schon durch kleine Wohnungen auszeichneten, nimmt der Anteil solcher Wohnungen weiter zu. Die Gebäudetypen 3 und 4 weisen mit 99% bzw. 89% einen deutlich höheren Anteil ohne Veränderungen auf, wobei im Gebäudetyp 4 jetzt 5%

der Wohnungen in Gebäuden mit einer abnehmenden und 6% mit einer zunehmenden durchschnittlichen Zimmerzahl je Wohnung liegen.

Abb. 17: Veränderung der durchschnittlichen Zimmerzahl nach Gebäudetypen

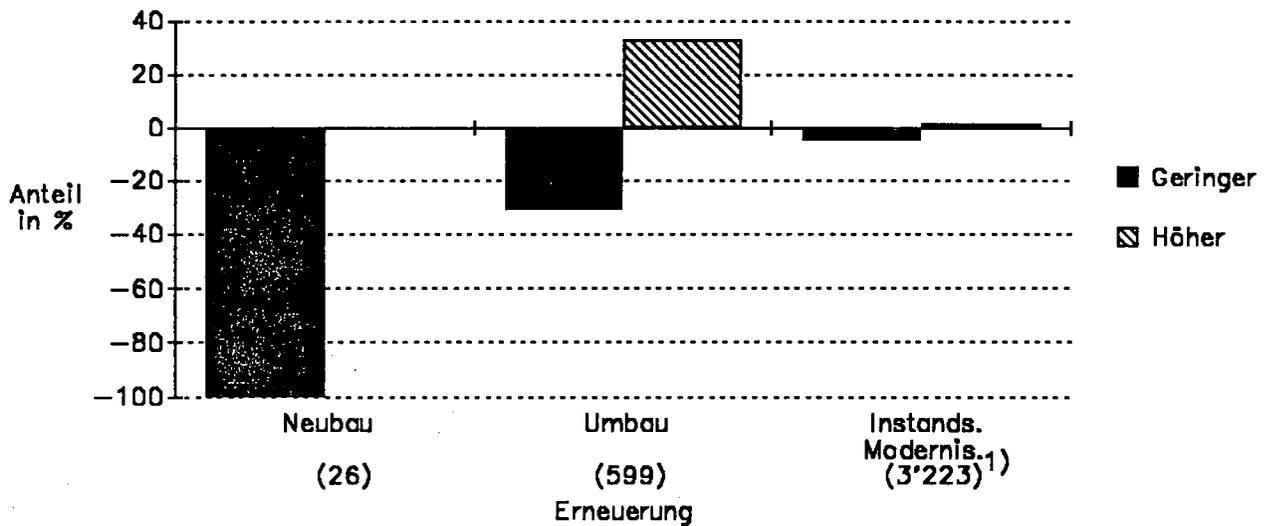


1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

Nach Art der Erneuerung gehen Abbruch mit Neubau jeweils mit einer Abnahme der durchschnittlichen Zimmerzahl je Wohnung einher, während bei Umbauten sich Abnahme (31%) und Zunahme (33%) in etwa die Waage halten. Instandsetzungen und Modernisierungen führen bei 93% der Wohnungen zu keiner Veränderung, 5% liegen jetzt in Gebäuden mit einer Abnahme und 2% mit einer Zunahme der durchschnittlichen Zimmerzahl je Wohnung.

Abb. 18: Veränderung der durchschnittlichen Zimmerzahl nach Art der Erneuerung



1) Anzahl Wohnungen  
Quelle: Eigene Erhebungen

Der Befund deutet insgesamt auf eine Verkleinerung der durchschnittlichen Zimmerzahl hin. Weil diese Veränderungen besonders ausgeprägt beim Gebäudetyp 1 sind, kann eine Ursache der Einbau von zeitgemäßem Komfort (Bad, Lift) sein, der häufig den Verzicht auf ein Zimmer bedeutet. Da der Gebäudetyp 1 vor allem im Teilgebiet A liegt, lässt die gehäufte Zunahme von kleinen Wohnungen vermuten, dass eine solche Entwicklung immer noch durch die innerstädtische Lage begünstigt wird.

#### Baumassnahmen bei Instandsetzung und Modernisierung sowie Umbau (s. Tab. 5 und Abb. 19)

Die Baumassnahmen können bei Umbauten sowie bei Instandsetzungen und Modernisierungen je nach Bauzustand und subjektiven Vorstellungen des Eigentümers höchst unterschiedlich ausfallen. Um das Ausmass der Erneuerung beschreiben zu können, wurde die Anzahl der Baumassnahmen an den verschiedenen Gebäudeteilen, getrennt nach Reparatur, teilweiser oder vollständiger Ersetzung erhoben. Gestützt auf diese Information wurden bei den Modernisierungen und Instandsetzungen vier Klassen (Gering, Gering-Mittel, Mittel-Gross und Gross) und bei den Umbauten drei Klassen (Klein, Mittel und Gross) gebildet.

Wenn die Modernisierungen und Instandsetzungen auf Reparaturen an der Tragkonstruktion sowie an den nichttragenden Wänden geprüft werden, dann zeigt sich, dass sie vor allem das Aussenmauerwerk oberhalb des Terrains, die Dachkonstruktion und den Kamin betreffen. Insbesondere bei geringen bis mittleren und mittleren bis grossen Modernisierungen und Instandsetzungen sind über die Hälfte der Wohnungen von Reparaturen am Aussenmauerwerk oberhalb des Terrains tangiert. Bei Umbauten kommen noch die tragenden und nichttragenden Innenmauern dazu, wobei sich von selbst versteht, dass insgesamt mehr und häufiger die verschiedenartigen Bauteile repariert wurden als bei der Modernisierung und Instandsetzung.

Die Modernisierung und Instandsetzung innerhalb der Wohnungen involvieren hauptsächlich Badezimmer, Küchen, Innenanstriche und Tapeten sowie Rolläden und Storen. Auffallend sind die wenigen Nennungen von Massnahmen zur Erneuerung der Wohnung in der Kategorie "geringe bis mittlere Modernisierung und Instandsetzung". Auch für die Umbauten stehen Erneuerungen der Badezimmer, Küchen, Innenanstriche und Tapeten sowie Rolläden und Storen im Vordergrund. Zusätzlich gewinnen jedoch noch die Türen innerhalb der Wohnung sowie die elektrischen Installationen an Gewicht.

Die Modernisierung und Instandsetzung am Gebäude beziehen sich vor allem auf die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage sowie auf Arbeiten an der Aussenhaut (inkl. Isolation). Die beiden Kategorien "geringe bis mittlere" und "mittlere bis grosse Modernisierung und Instandsetzung" haben ihren Schwerpunkt eindeutig auf Massnahmen am Gebäude und nicht an der Wohnung. Bei den Umbauten treten noch sanitäre und elektrische Installationen hinzu.

Zieht man, um das Bild der Erneuerung abzurunden, noch die Umbaumassnahmen hinzu, dann stehen der Einbau von Badezimmern und der Ausbau des Dachs im Vordergrund. Mittlere und grössere Umbauten schliessen noch das Vorhängen von Terrassen an die Fassade, das Aufstocken des Hauses sowie Gebäudeanbauten ein, während für kleine Umbauten häufig die Veränderung der Raumaufteilung genannt wird.

Die nächste Tabelle fasst die Erneuerungen an der Tragkonstruktion, an den Wohnungen, am Gebäude sowie die Umbaumassnahmen zusammen, um einen Ueberblick zu geben.

Tab. 5: Wohnungen nach Anzahl der Baumassnahmen

Ausmass Erneuerung	Modernisierung/Instandsetzung				Umbau		
	Gering	Gering -Mittel	Mittel -Gross	Gross	Klein	Mittel	Gross
Art d. Erneuerung	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.
Tragkonstruktion	0,36	1,06	0,81	0,71	1,35	1,94	4,79
Wohnungen	1,94	0,43	2,73	4,61	4,12	1,93	10,37
Gebäude	1,98	4,40	6,34	3,59	4,47	11,12	20,00
Umbau					1,00	2,97	4,76
-----							
Anzahl Total	4,28	5,89	9,88	8,91	10,94	17,96	39,92
Anzahl Wohnungen	846	852	889	626	142	297	157
φ-Kosten je W. in Fr.	2'642	5'301	11'935	17'321	22'851	66'622	173'774
=====							

Quelle: Eigene Erhebungen

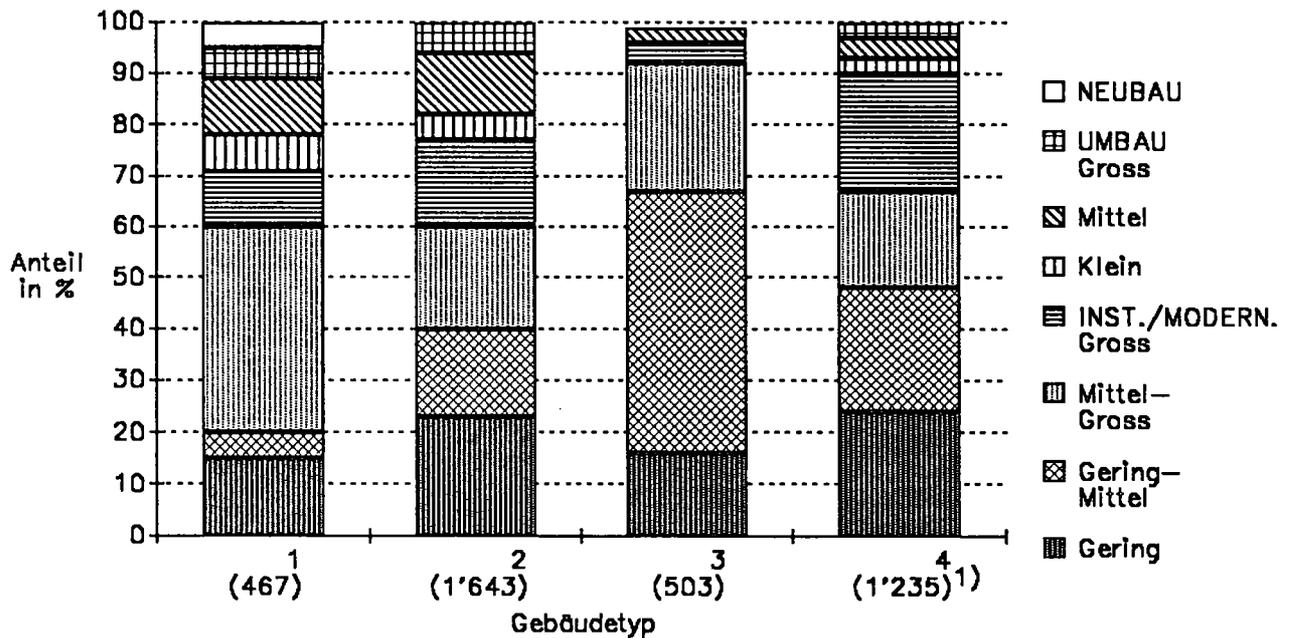
Der Befund zeigt, dass bei Modernisierungen und Instandsetzungen in den Klassen "Gering" und "Gross" vermehrt wohnungsorientierte und in den Klassen "Gering-Mittel" und "Mittel-Gross" aussenhautororientierte Erneuerungen im Vordergrund stehen. In bezug auf die Umbauten beziehen sich die drei Erneuerungsklassen nicht auf voneinander abgesetzte wohnungs- oder aussenhautororientierte Massnahmen, sondern drücken ausschliesslich die zunehmende Intensität der durchgeführten Massnahmen aus.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass eine "geringe" und "geringe bis mittlere" Modernisierung und Instandsetzung nach üblichen Vorstellungen einer "weichen" Sanierung entspricht, wobei aussenhautororientierte Erneuerungen zwangsläufig höhere Kosten verursachen. Die "grosse Modernisierung und Instandsetzung" entspricht einer "harten" Sanierung und die "mittlere bis grosse Erneuerung" nimmt eine Mittelstellung ein. Der "grosse Umbau" bezeichnet einen Neubau innerhalb einer bestehenden Gebäudehülle, während bei einem "kleinen" oder "mittleren" Umbau zu einem gewissen Masse neben den Mauern noch andere Gebäudeteile erhalten bleiben.

Die Verteilung der oben beschriebenen Erneuerungsklassen bestätigt und differenziert gleichzeitig die Ergebnisse, die bei der Betrachtung der Art der Erneuerung (s. Tab. 3) angedeutet wurden. Die Modernisierungen und Instandsetzungen haben beim Gebäudetyp 3 ihren Schwerpunkt in den Klassen "gering bis mittel" (52%) und

"mittel bis gross" (25%), die vor allem die Aussenhaut betreffen. In Kapitel 2 erhielt dieser Gebäudetyp bezüglich des Mauerwerks, der Fassade und des Dachs die schlechteste Bewertung. In den drei anderen Gebäudetypen verteilen sich die Massnahmen auf alle Erneuerungsstufen, wobei allerdings - ausgehend vom Gebäudetyp 4 über den Gebäudetyp 2 zu Gebäudetyp 1 - eine zunehmende Tendenz zu einer intensiveren Erneuerung festzustellen ist.

Abb. 19: Gebäudetypen nach Ausmass der Erneuerung



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

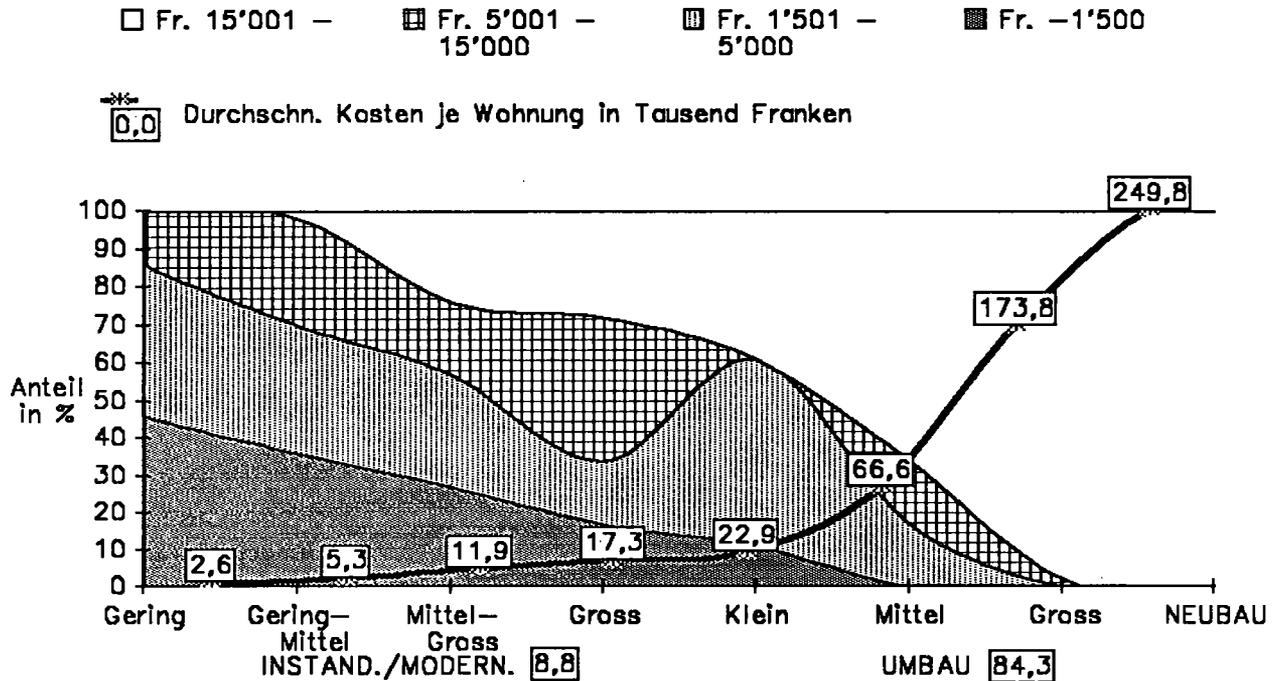
#### Erneuerungen nach finanziellen Aufwendungen

(s. Abb. 20)

Zuletzt soll noch betrachtet werden, wie sich die finanziellen Aufwendungen auf die verschiedenen Erneuerungsstufen verteilen.

Die Verteilung in der nachstehenden Abbildung zeigt die zu erwartende Korrelation: Mit zunehmender Erneuerungsintensität dominieren die höheren Kostenklassen, und die durchschnittlichen Aufwendungen je Wohnung nehmen zu.

Abb. 20: Wohnungen nach Ausmass der Erneuerung und finanziellen Aufwendungen

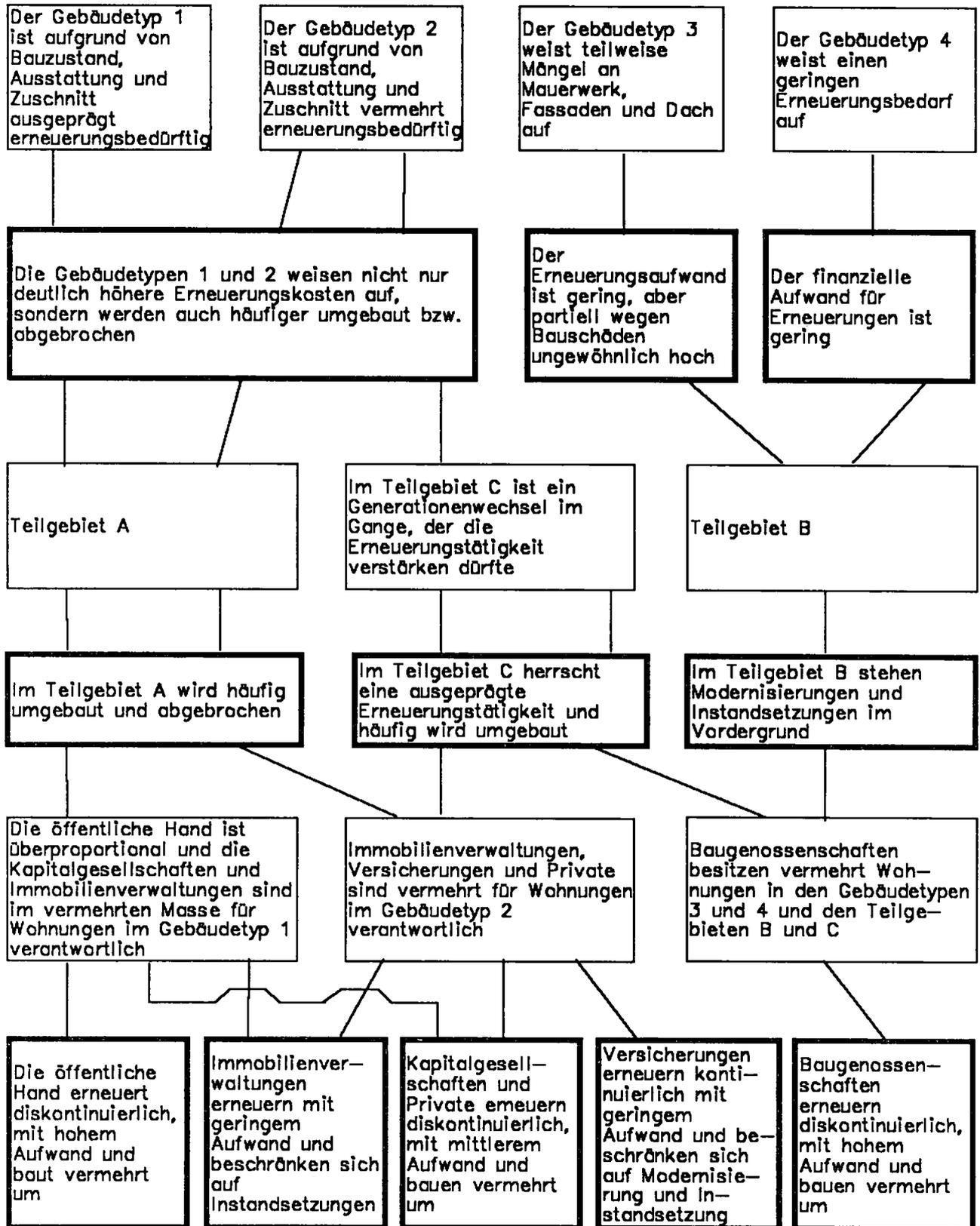


Quelle: Eigene Erhebungen

Der Befund

Die Abbildung 10 im Kapitel 2 gibt in einer Uebersicht die hervorstechendsten Charakteristika der Gebäudetypen und Teilgebiete sowie ihre Beziehungen zu den Akteuren wieder. In der folgenden Grafik sind die hauptsächlichen Ergebnisse aus der Analyse der Erneuerungstätigkeit aus den Kapiteln "3. Ausmass der Erneuerung von Wohnungen" und "4. Art der Erneuerung und Baumassnahmen" ergänzt und in den breitemrahmten Kästen dargestellt.

Abb. 21: Darstellung der Wirkungszusammenhänge (2)



## 5. FINANZIERUNG UND PLANUNG

---

### Vorbemerkungen

Die Erneuerung unterliegt im Verlaufe des Planungs- und Durchführungprozesses mannigfaltigen Einflüssen:

Knappe Kredite können die Bautätigkeit lähmen. Ausreichende Eigenmittel erlauben hingegen, die Erneuerungen unabhängig von den Gegebenheiten auf dem Hypothekarmarkt durchzuführen.

Die Gesetzgebung bestimmt, in welchen Fällen eine Baubewilligung einzuholen ist. Die Baubewilligungspraxis kann "sanfte" Erneuerungen favorisieren. Je nach räumlicher Lage des Gebäudes mag der Widerstand der Bevölkerung gegen die Durchführung einer Erneuerung stärker sein als anderswo.

Der Eigentümer entscheidet, ob er einen Baufachmann zuzieht, was dann u.U. Einfluss auf die Planung und die Art der durchgeführten Erneuerung hat. Die Erfahrungen mit der Erneuerung können eventuell negativ ausfallen und auf das künftige Verhalten einwirken.

Ob solche Zusammenhänge bestehen, soll in diesem Kapitel untersucht werden.

### Finanzierung der Erneuerung

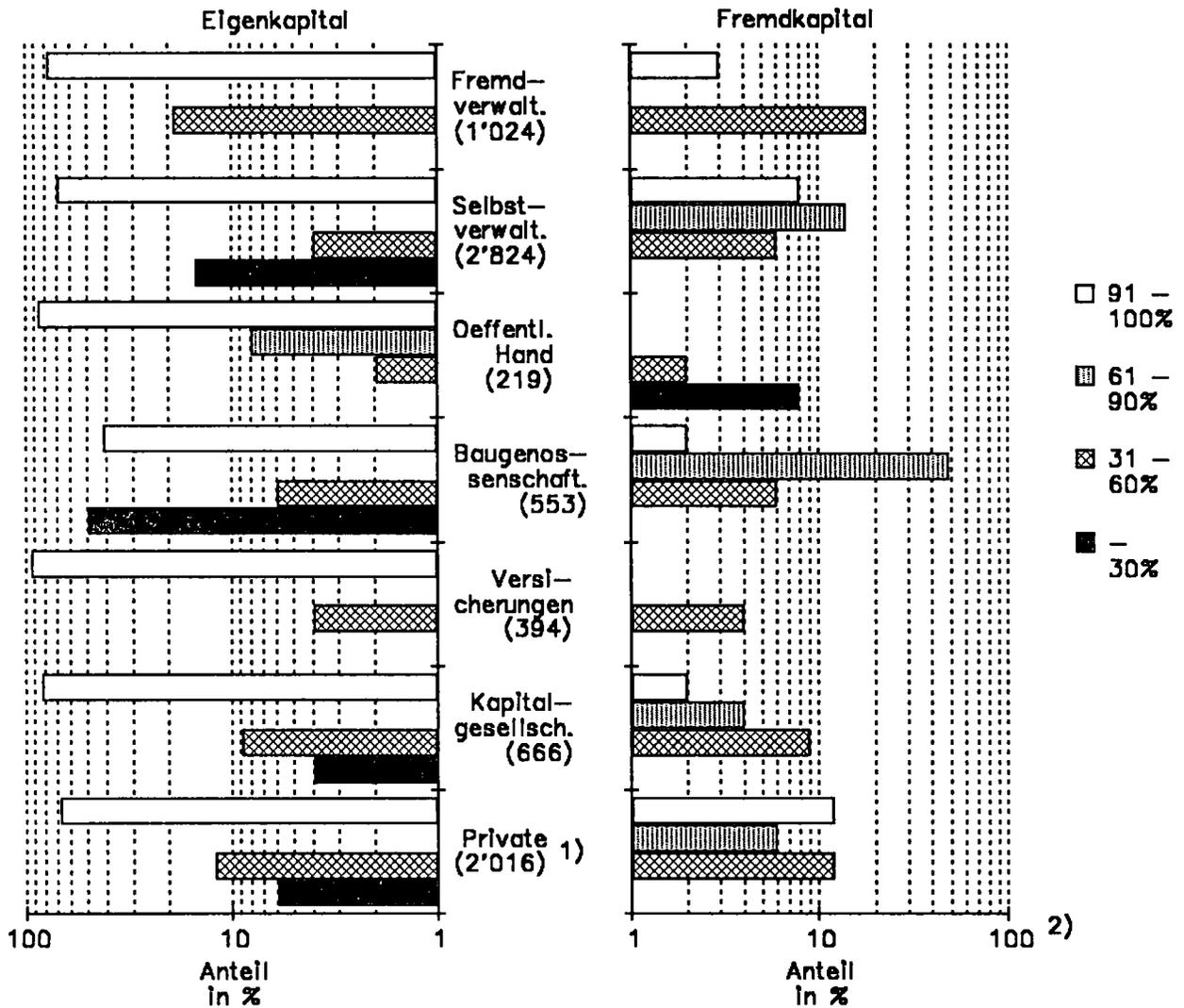
(s. Abb. 22, 23)

Die Erneuerungen werden bei über 70% der Wohnungen ausschliesslich mit Eigenkapital finanziert. Für die Privaten trifft dies mit 68%, für die Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften mit 84%, für die Stiftungen und Versicherungen mit 95% und für die öffentliche Hand mit rund 90% zu. Allein die Baugenossenschaften weisen nur einen Anteil von 42% mit Eigenkapital auf.

Zwischen der Art der Verwaltung und der Finanzierung der Erneuerung lässt sich konstatieren, dass 78% der fremdverwalteten gegenüber 70% der selbstverwalteten Wohnungen mit Eigenkapital finanziert werden. Der Grund liegt wahrscheinlich im geringeren Ausmass der Erneuerungsmassnahmen bei den fremdverwalteten Wohnungen. Verringert sich doch der Anteil an Eigenkapital mit zunehmendem Umfang der Erneuerung: Bei einem Abbruch mit Neubau sind nur noch 4% der Wohnungen, bei einem mittleren oder grossen Umbau

27%, bei einem kleinen Umbau bereits 60% und bei einer Modernisierung und Instandsetzung sogar rund drei Viertel der Erneuerungen allein mit Eigenkapital finanziert.

Abb. 22: Finanzierung der Erneuerung nach Akteuren

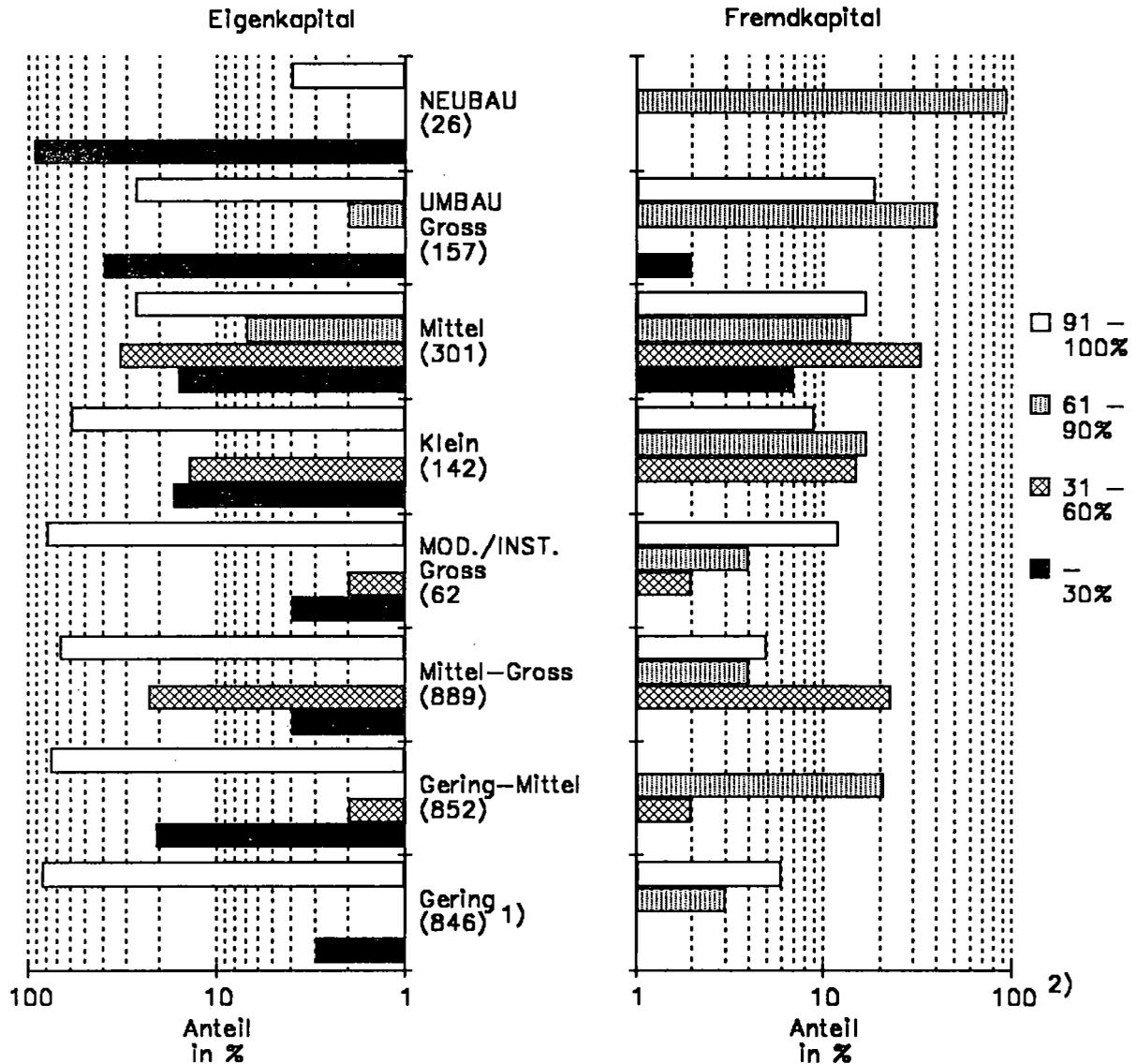


1) Anzahl Wohnungen

2) Logarithmische Skala

Quelle: Eigene Erhebungen

Abb. 23: Finanzierung nach Art und Ausmass der Erneuerung



1) Anzahl Wohnungen

2) Logarithmische Skala

Quelle: Eigene Erhebungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Finanzierung der Erneuerung ziemlich unabhängig vom Geschehen auf dem Hypothekarmarkt abläuft. Einzig Abbruch mit Neubau unterliegt in etwa denselben Gesetzmässigkeiten wie neu errichtete Häuser.

#### Einholen einer Baubewilligung

(s. Tab. 6A)

Nur für 27% der erneuerten Wohnungen war eine Baubewilligung nötig. Die Frist von der Eingabe der Pläne bis zur Bewilligung

dauerte bei 49% der Wohnungen bis 3 Monate, bei 38% zwischen 3 und 6 Monaten und bei 13% länger als 6 Monate. Nach Erneuerungsstufen ergeben sich jedoch deutliche Unterschiede. Modernisierungen und Instandsetzungen zeigen nach Ausmass der Erneuerung folgende Anteile von Baubewilligungen: gering 12%, gering-mittel 21%, mittel-gross 25% <sup>12)</sup> und gross 15%. Für Umbauten lauten die Zahlen: klein 45%, mittel 72% und gross 97% und für Abbruch mit Neubau 100%. Der Grund, warum für Modernisierungen und Instandsetzungen Baubewilligungen nötig sind, hängt mit den Fassadenarbeiten zusammen, die z.B. durch Aussenisolation zu einer Veränderung des Baukubus führen. Hingegen kann ein Umbau durchaus ohne Veränderung der Aussenhaut stattfinden und deshalb ohne Baubewilligung durchgeführt werden. Das heisst, aufgrund von Baubewilligungen lassen sich nur beschränkt Aussagen zum Ausmass der Erneuerungen ableiten.

Nach Eigentümern aufgeschlüsselt sind deutliche Abweichungen zu sehen, die z.T. auf das unterschiedliche Erneuerungsverhalten (s. Kapitel 3 und 4) zurückzuführen sind. Erstaunlich ist trotzdem, dass die Baugenossenschaften für 54% ihrer Wohnungen eine Baubewilligung brauchen, während es bei den Stiftungen und Versicherungen nur 14% sind. Die Kapitalgesellschaften und die öffentliche Hand holen jeweils bei rund 30% der Wohnungen eine Bewilligung ein und die Privaten für 21%. Beauftragte Immobilienverwaltungen benötigen - entsprechend den bescheidenen Erneuerungen - nur für 13% der Wohnungen eine Baubewilligung. In den vom Eigentümer selbst verwalteten Wohnungen beträgt hingegen der Anteil 33%.

Nach Gebäuden betrachtet sind in den Typen 1 und 2 bei rund 30% und im Typ 4 bei 35% der Wohnungen Baubewilligungen nötig. Dieses trifft im Gebäudetyp 3 hingegen nur auf 6% zu. Hierin drückt sich aus, dass beim Gebäudetyp 3 vor allem Reparaturen von Bauschäden durchzuführen waren.

In bezug auf die räumlichen Gliederungen weist hauptsächlich das Teilgebiet C mit 36% einen hohen Anteil von Baubewilligungen auf. Zwischen den Teilgebieten A und B zeigt sich mit je 25% kaum ein Unterschied. In den Grossstädten wird mit 30% häufiger eine

12) Die Kategorien "gering-mittel" und "mittel-gross" weisen wegen dem höheren Anteil von Fassadenrenovationen mehr Baubewilligungen auf als die Kategorien "gering" und "gross".

Baubewilligung eingeholt als mit 25% in den mittelstädtischen bis ländlichen Gebieten.

Einwände gegen das Baugesuch  
(s. Abb. 24)

Die Behörden hatten bei 26% der Wohnungen <sup>13)</sup> Einwände gegen das Baugesuch, das sind rund 7% aller untersuchten Wohnungen. Die Einwände verteilen sich höchst unterschiedlich auf die Eigentümergruppen: Die Baugenossenschaften, die am häufigsten Baugesuche einreichten, verzeichneten keine Einwände, desgleichen auch die öffentliche Hand. Hingegen ist der Anteil bei den Kapitalgesellschaften und Immobilienfonds mit 56% ziemlich hoch. Auch die Versicherungen und Stiftungen mit 38% und die Privaten mit 33% der Wohnungen weisen - sofern eine Baubewilligung nötig war - hohe Anteile von Beanstandungen durch die Behörden auf.

Der Anteil der Einwände beträgt bei selbstverwalteten Wohnungen 29%. Wenig überraschend ist, dass die moderaten Erneuerungen, die von beauftragten Immobilienverwaltungen durchgeführt wurden, kaum Einwände hervorrufen (6%).

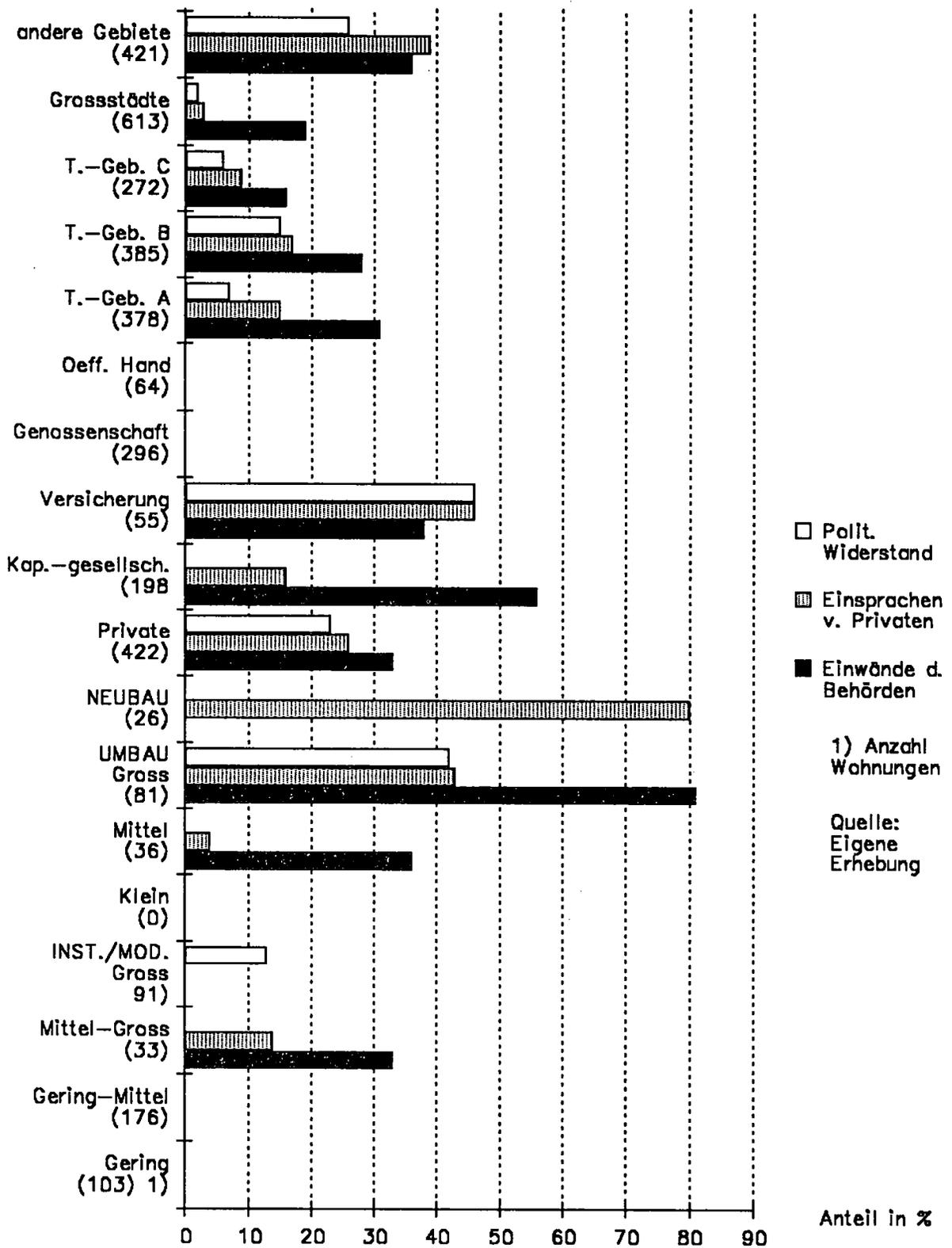
Die Einwände der Behörden hängen von der Art und dem Ausmass der Erneuerungen ab: Modernisierungen und Instandsetzungen lösten nur in der Erneuerungsstufe "mittleren bis grossen Ausmasses" (33%) Einwände aus. Der Grund dürfte sein, dass in dieser Kategorie häufig umfangreiche Arbeiten an der Aussenhaut zu finden sind. Mittlere Umbauten haben einen Anteil von Beanstandungen von 36% und grosse Umbauten sogar von 81%. Allerdings bei Abbruch mit Neubau sind keine Einwände zu verzeichnen. Verantwortlich könnte sein, dass in diesen Fällen häufiger eine Vorabklärung mit den Behörden stattfindet. Die geringen Fallzahlen ermöglichen jedoch keine gesicherten Aussagen.

Die Betrachtung der räumlichen Gliederungen weist insbesondere im citynahen Teilgebiet A mit 31% der Wohnungen einen hohen Anteil von Einwänden der Behörden auf. Im peripheren Teilgebiet B nimmt er auf 28% und im dazwischenliegenden Teilgebiet C auf 16% ab. Ueberraschend ist, dass nicht in den Grossstädten mit 19%, sondern

---

13) Die Prozentzahlen beziehen sich jeweils auf alle Wohnungen, für die eine Baubewilligung nötig war.

Abb. 24: Einwände der Behörden, Einsprachen von Privaten und politischer Widerstand nach Art und Ausmass der Erneuerung, Eigentümern und räumlichen Gliederungen



in den mittelstädtischen bis ländlichen Gebieten mit 36% häufiger Einwände vorkommen.

Die Häufung der Einwände in den zentrumsnahen Gebieten und bei Erneuerungsmassnahmen, die die Aussenhaut betreffen, lässt ahnen, dass der Schutz des äusseren Erscheinungsbilds im Vordergrund steht. In der Tat werden äusseres Erscheinungsbild mit 44%, Erhaltung des Bauwerks mit 27% und die Art der verwendeten Materialien (an der Aussenhaut) mit 10% genannt. Viele Nennungen entfallen ferner auf Abweichungen von den Zonenvorschriften (46%) und Planungsvorschriften (21%)<sup>14)</sup>. Gestaltung der Freiflächen, Wohnungsanteil und technische Vorschriften werden hingegen nie genannt. Bei rund einem Drittel der Wohnungen, bei welchen die Behörden Einwände vorbrachten, musste dann das Baugesuch geändert werden.

Sofern an einem Bauwerk keine Veränderungen an der Aussenhaut vorgenommen werden und die Umbaumassnahmen auch sonst kein grosses Ausmass annehmen, genügt ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren, das erstens nur bei einer eingeschränkten Zahl von Aemtern zirkulieren muss und zweitens nicht publikationspflichtig ist. 20% der Wohnungen, deren Erneuerungen bewilligungspflichtig waren, konnten von diesen Erleichterungen (5% der untersuchten Wohnungen) profitieren. Die anderen 80% wurden publiziert, und von Dritten konnte Einsprache gegen das Bauvorhaben eingelegt werden. Bei 15% der Wohnungen (3% der untersuchten Wohnungen), deren Baugesuche publiziert wurden, legten Private dann Einsprache ein. Von den Einsprachen sind hauptsächlich die Versicherungen mit 46%, aber auch die Privaten mit 26% und die Kapitalgesellschaften mit 16% betroffen. Die Einsprachen häuften sich ferner dann, wenn ein Abbruch mit Neubau (81%) und ein grosser Umbau (43%) durchgeführt wurde. Nach räumlichen Gliederungen kommen Einsprachen besonders in den mittelstädtischen bis ländlichen Gebieten (39%) vor, während der Anteil in den Grossstädten nur 3% beträgt. Im Teilgebiet C, das sich durch eine verstärkte Erneuerungstätigkeit auszeichnet, sind 9% der publizierten Gesuche von Einsprachen betroffen; der Anteil steigt in den beiden Teilgebieten A und B auf rund 15%.

---

14) Die Zahlen beziehen sich jeweils auf die rund 270 Wohnungen, bei welchen die Behörden Einwände äusserten. Das sind 26% der Baubewilligungen und rund 7% der untersuchten Wohnungen.

Neben der Möglichkeit von Einsprachen kann sich zusätzlich politischer Widerstand z.B. von Bewohnern gegen ein Bauvorhaben formieren. 10% der erneuerten und publizierten - und 2% der untersuchten - Wohnungen waren von solchen Vorkommnissen betroffen. Die Versicherungen berichteten mit 46% und die Privaten mit 23% davon. Widerstand formierte sich hauptsächlich bei Umbauten im grossen Ausmass (43%) und dann noch bei Modernisierungen und Instandsetzungen im mittleren bis grossen Ausmass (Fassaden). Nach räumlichen Gliederungen häufen sich solche Auseinandersetzungen in den mittelstädtischen bis ländlichen Gebieten (26%) und im Teilgebiet B (15%). In den beiden Teilgebieten A und C beträgt der Anteil rund 6% und in den Grossstädten sogar nur 2%.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass 73% der Akteure keine Baubewilligung brauchen und unbehelligt von irgend welchen Widrigkeiten ihre Erneuerungen durchführen können, während die restlichen 27% der Akteure je nach Umständen mit Schwierigkeiten rechnen müssen:

- Art des Eigentümers

Einwände der Behörden, Einsprachen der Nachbarn oder politischer Widerstand der Bevölkerung trifft mit einem beträchtlichen Anteil vor allem die Kapitalgesellschaften, Versicherungen und Privaten, während beauftragte Immobilienverwaltungen, Baugenossenschaften und die öffentliche Hand kaum von Hindernissen tangiert sind. Der Grund für die problemlose Durchführung des Baubewilligungsverfahrens dürfte bei den Immobilienverwaltungen im geringen Ausmass der Erneuerung und bei der öffentlichen Hand in der Möglichkeit, in eigener Sache zu entscheiden, liegen. Bei den Baugenossenschaften mag eine Rolle spielen, dass zum einen Bedienstete der staatlichen Verwaltungen häufig im Vorstand mitwirken <sup>15)</sup> und zum anderen in den grösseren Siedlungen nur die eigenen Genossenschafter und nicht noch andere Quartierbewohner betroffen sind.

- Ausmass der Erneuerungen

Mit zunehmendem Ausmass der Erneuerung nehmen die Einwände

---

15) Delegierte der Gemeinde oder des Kantons.

der Behörden, die Einsprachen der Nachbarn und der Widerstand der Quartierbewohner zu.

- Räumliche Gliederungen

Die Durchführung stösst nicht dort auf den grössten Widerstand, wo die Erneuerungstätigkeit einen beträchtlichen Anteil der Häuser betrifft (Teilgebiet C) oder wo eine vielfach gegliederte Verwaltung die Bautätigkeit kontrolliert (Grossstädte). Entscheidender ist wahrscheinlich die soziale Kontrolle, die im Teilgebiet B mit höheren Schichten oder in den überschaubaren ländlichen bis mittelstädtischen Gebieten ausgeprägter zu sein scheint.

Bauverantwortlicher  
(s. Tab. 6, 7)

Für 63% der Wohnungen übernimmt der Eigentümer selbst die Verantwortung für die Erneuerung, für 18% ist ein Architekt zuständig und für 14% eine vom Eigentümer beauftragte Immobilienverwaltung. Für 5% sind andere technische Planungsbüros, Handwerker, Generalunternehmungen und andere verantwortlich. Indessen ist zu beachten, dass institutionelle Investoren wie Kapitalgesellschaften oder Versicherungen, die die Erneuerung selbst überwachen, mit dieser Aufgabe von ihnen angestellte Fachleute beauftragen.

Die verschiedenen Eigentümergruppen delegieren die Verantwortung für die Bauarbeiten jedoch höchst unterschiedlich. Am häufigsten wird sie an Aussenstehende von den Baugenossenschaften und der öffentlichen Hand abgegeben. Bei den Auftragnehmern stehen Architekten mit jeweils rund 44% im Vordergrund. Die Baugenossenschaften ziehen noch mit 9% ein Generalunternehmen und mit 2% Handwerker hinzu. Die Kapitalgesellschaften und die Versicherungen weisen den geringsten Anteil von Beauftragten auf. In rund 15% der Wohnungen sind es jeweils Architekten und in 11% bzw. 8% beauftragte Immobilienverwaltungen. Die Versicherungen lassen sich auch bei 3% der Wohnungen von einem Generalunternehmen vertreten. Die privaten Eigentümer zeigen das vielfältigste Vorgehen: 9% der Wohnungen werden von einem Architekten, 2% von einem Generalunternehmen und 22% von einer beauftragten Immobilienverwaltung erneuert.

Tab. 6: Wohnungen nach Bauverantwortlichen und Art des Akteurs

Eigentümer Bauverantwortl.	Private in %	Kapital- gesellsch. in %	Versi- cherung in %	Baugenos- senssch. in %	Öffentl. Hand in %	Selbst- verw. in %	Fremd- verw. in %
Architekt	9	15	17	42	45	21	10
Anderes Büro	1	1	0	1	0	1	0
Handwerker	3	0	0	2	0	1	3
Generalunternehmen	2	0	3	9	0	2	4
Immob.-verwaltung	22	11	8	0	1	4	41
Selbstverantw.	62	73	69	45	44	69	42
Anderes	1	0	3	1	10	2	0
Total	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	2'016	666	394	553	219	2'824	1'024

Quelle: Eigene Erhebungen

Es besteht nur bedingt ein Zusammenhang zwischen der Art der Verwaltung und der Delegation der Bauverantwortung. In selbstverwalteten Wohnungen erreicht der Beizug eines Architekten mit 21% einen doppelt so hohen Wert wie in fremdverwalteten Wohnungen mit 10%. Zum Teil mögen sich diese Unterschiede dadurch erklären, dass ein selbstverwaltender Eigentümer häufiger einer fachlichen Unterstützung bedarf und die beauftragten Immobilienverwaltungen eher bescheidene Erneuerungen durchführen.

Neben der Art des Eigentümers dürfte der zunehmende Umfang der Erneuerung zur verstärkten Delegation der Bauverantwortung führen. Diese Beziehung ist jedoch nicht so eindeutig. Modernisierungen und Instandsetzungen zeigen folgende Unterschiede bezüglich der Uebernahme der Bauverantwortung durch den Eigentümer: gering 80%, gering-mittel 57% und mittel-gross 48% (Aussenhautarbeiten), gross 83%. Für Umbauten lauten die Zahlen: klein 41%, mittel 30% und gross 51%. Bei den Neubauten sind es 81%. Dritte werden dann vermehrt beauftragt, wenn Arbeiten an der Aussenhaut notwendig werden oder ein mittlerer bis grösserer Umbau durchgeführt wird. Die Zahlen in bezug auf die Um- und Neubauten verwirren auf den ersten Blick. Indessen ist hier zu berücksichtigen, dass sich hinter dem Eigentümer häufig Architekten verbergen, die das Haus aus Gründen der Arbeitsbeschaffung erworben haben.

Tab. 7: Wohnungen nach Ausmass der Erneuerung und Bauverantwortlichen

Ausmass Erneuerung	Instandsetz./Modernisierung				Umbau		Neubau	
	Gering	Gering -Mittel	Mittel -Gross	Gross	Klein	Mittel Gross		
Bauverantwortl.	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %	
Architekt	2	25	13	5	59	48	49	19
Anderes Büro	2	0	1	1	0	0	0	0
Handwerker	2	5	1	0	0	0	0	0
Generalunternehmer	0	1	0	7	0	14	0	0
Immob.-verwaltung	11	11	37	2	0	0	0	0
Selbstverantwortl.	81	57	48	83	41	30	51	81
Anderes	2	1	0	2	0	8	0	0
Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	846	852	889	626	142	297	157	26

Quelle: Eigene Erhebungen

#### Planung der Erneuerung

(s. Abb. 25, 26 und Tab. 7A)

Die Erneuerung wird bei 96% der Wohnungen von Fall zu Fall und nicht nach einer zyklischen Planung zur Erneuerung bestimmter Bauteile entschieden. Einzig die Ueberholung der Wohnung wird bei institutionellen Eigentümern häufig alle 10 bis 12 Jahre durchgeführt. Diese Regelung besteht jedoch nicht aufgrund zyklischer Erneuerungsvorstellungen, sondern um Mietstreitigkeiten einzudämmen. Wenn die Eigentümer ihre Häuser von Fall zu Fall erneuern, bedeutet das jedoch nicht, dass man immer erst etwas unternimmt, wenn es sich nicht mehr vermeiden lässt. Wenn der Eigentümer nicht selbst im Haus wohnt, finden in mehrjährigen Abständen Kontrollen statt (s. Kapitel 7), die als Basis für längerfristige Erneuerungsplanungen dienen. Eine Immobilienverwaltung z.B. unternimmt dann eine besonders detaillierte Untersuchung, sobald die jährlichen Unterhaltskosten einen bestimmten Anteil an den Mieten übersteigen.

Für 10% der Wohnungen wurden vor der Erneuerung unterschiedliche Alternativen untersucht, wobei der Anteil nach Art des Eigentümers und Umfang der Erneuerung variiert. Solche Ueberlegungen stellten hauptsächlich die öffentliche Hand (26%), die Kapitalgesellschaften (20%) und die Versicherungen (17%) an. Private und

Baugenossenschaften führten solche Abklärungen nur bei 5% bzw. 8% der Wohnungen durch. Dass bei fremdverwalteten (7%) im Vergleich mit selbstverwalteten Wohnungen (12%) weniger häufig Abklärungen durchgeführt werden, erklärt sich aus dem geringen Ausmass der Erneuerungen der beauftragten Immobilienverwaltungen. Betrachtet man nämlich die verschiedenen Erneuerungsstufen, dann verteilen sich bei Modernisierungen und Instandsetzungen solche Abklärungen mit folgender Häufigkeit: gering 3%, gering-mittel 1%, mittel-gross und gross je 10%. Bei Umbauten in allen drei Erneuerungsstufen für jeweils 33% und bei Neubauten belaufen sich die Abklärungen sogar auf 95% der Wohnungen. Die Abklärungen umfassen "mehrere Projekte gezeichnet" (55%) <sup>16)</sup>, "Baukosten verglichen" (58%) und "Rentabilität verglichen" (35%). Gutachten wurden nur in wenigen Fällen eingeholt, wobei öffentliche Beratungsstellen mit 8% stärker vertreten sind als private mit 1% <sup>17)</sup>.

Für die Ermittlung der Erneuerungskosten werden an erster Stelle "mehrere Offerten" eingeholt, gefolgt vom "detaillierten Kostenvoranschlag", "Schätzungen aufgrund von Erfahrungswerten" und "Arbeiten an vertrauenswürdigen Handwerker vergeben". Nach Art des Eigentümers verlassen sich häufig Private (37%) und Versicherungen (28%) auf einen vertrauenswürdigen Handwerker. Die Baugenossenschaften (93%) und die öffentliche Hand (78%) stützen sich eher auf "mehrere Offerten" ab. Die Möglichkeit eines detaillierten Kostenvoranschlags nutzen hauptsächlich die Kapitalgesellschaften (42%) und Baugenossenschaften (68%). Eine Schätzung aufgrund von "Erfahrungswerten" findet mit Ausnahme der Kapitalgesellschaften bei allen anderen Eigentümergruppen (16%-27%) eine gewisse Verwendung. Die Möglichkeit, eine standardisierte Schätzmethode zu nutzen, scheint hingegen weitgehend unbekannt zu sein.

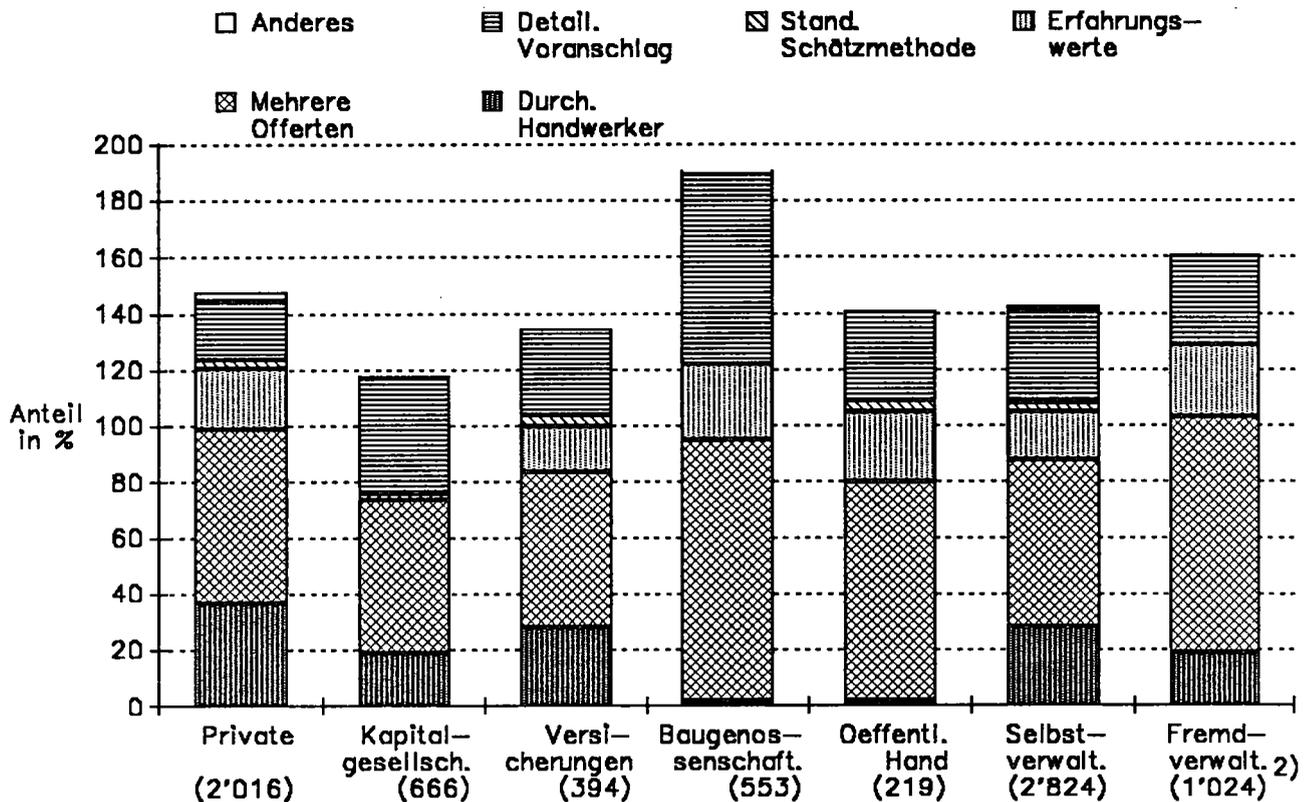
Das Einholen von mehreren Offerten ist auch nach Art der Verwaltung das häufigste Vorgehen, um die Kosten zu ermitteln, und ist bei fremdverwalteten Wohnungen (84%) noch stärker ausgeprägt als bei selbstverwalteten Wohnungen (60%). Einem detaillierten Kostenvoranschlag kommt unabhängig von der Art der Verwaltung der zweite Rang (rund 33%) bei der Kostenermittlung zu. In fremdver-

16) Die Prozentanteile beziehen sich jeweils auf die 10% der Wohnungen, bei denen Abklärungen stattfanden.

17) Mehrfachnennungen möglich.

walteten Wohnungen wird auch stärker auf Erfahrungen abgestellt als bei selbstverwalteten Wohnungen (26% gegenüber 17%). Darin

Abb. 25: Vorgehen<sup>1)</sup> bei der Ermittlung der Kosten nach Art des Akteurs



1) Mehrfachnennungen möglich

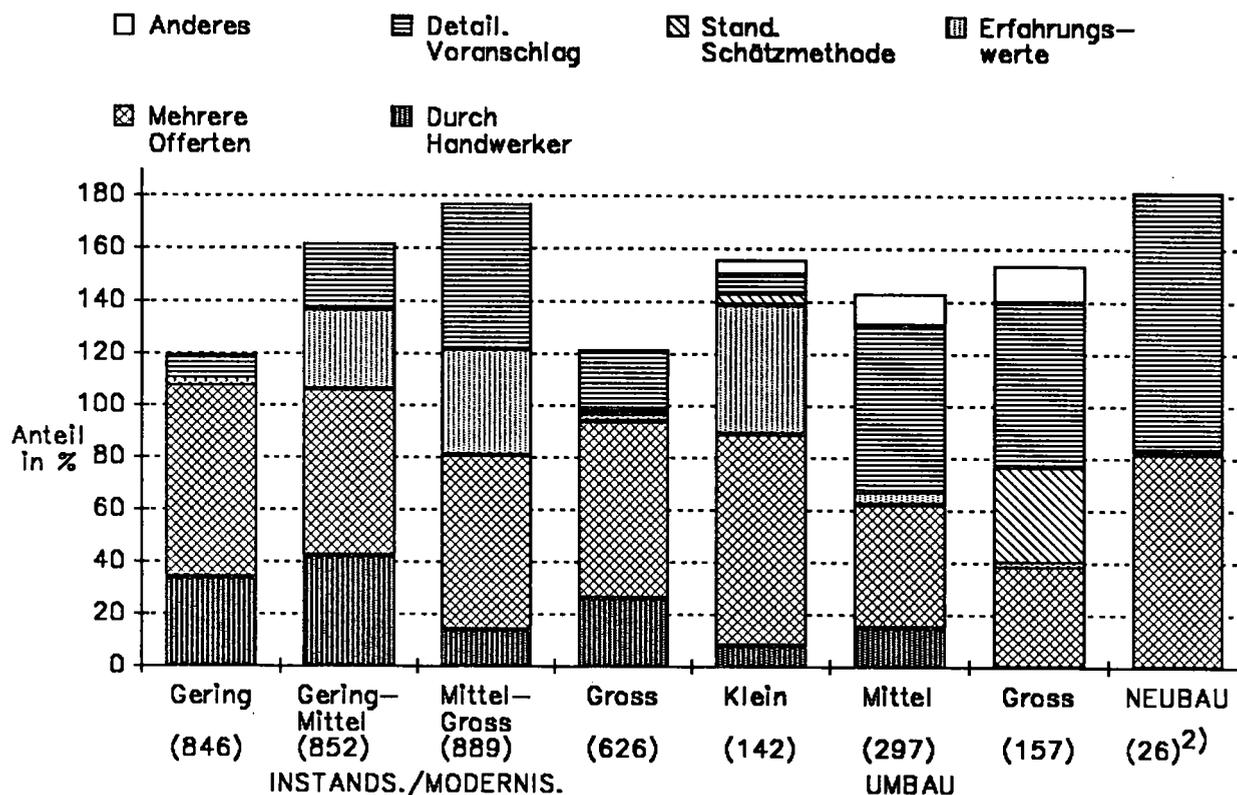
2) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

drückt sich sicher aus, dass die beauftragten Immobilienverwaltungen insgesamt eher kleinere Erneuerungen durchführen.

Zu vermuten ist, dass die Kostenermittlungen mit zunehmendem Umfang der Erneuerung eine Verlagerung vom informellen "die Arbeiten sind an einen vertrauenswürdigen Handwerker vergeben worden" zu exakteren Methoden erfahren. Diese Beziehung lässt sich teilweise aus den Zahlen ablesen. Der "vertrauenswürdige Handwerker" kommt vor allem bei geringen und geringen-mittleren Modernisierungen und Instandsetzungen (34% bzw. 42%) zum Zuge. Auch das Verlassen auf Erfahrungswerte hat seine Schwerpunkte im Falle von geringen-mittleren und mittleren-grossen Modernisierungen und Instandsetzungen (31% bzw. 41%) sowie kleineren Umbauten (50%). Teilweise

Abb. 26: Vorgehen bei der Ermittlung der Baukosten nach Ausmass der Erneuerung 1)



1) Mehrfachnennungen möglich

2) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

werden mit zunehmendem Umfang der Erneuerung mehrere Methoden eingesetzt. Die durchschnittliche Zahl der eingesetzten Methoden variiert nach Erneuerungsstufen wie folgt: Modernisierungen und Instandsetzungen: gering 1.2, gering-mittel 1.62, mittel-gross 1.77, gross 1.22; Umbauten: klein 1.56, mittel 1.43, gross 1.54; Abbruch mit Neubau: 1.82.

#### Probleme und nachträgliche Einschätzung der Erneuerung (s. Tab. 8 und Tab 8A)

Nur bei 5% der erneuerten Wohnungen berichten die Interviewten, dass es Probleme bei der Durchführung der Arbeiten gegeben habe. Problematisch scheinen die Umbauten zu sein, die auch nach Erneuerungsstufen differieren: klein 8%, mittel 14% und gross 52%.

Die nachträgliche Einschätzung der Erneuerung zeigt überwiegend Zufriedenheit, wie aus den geringen Prozentzahlen in der Tabelle 8 ersichtlich ist. Der Wunsch nach einer umfangreicheren

Erneuerung wurde geäussert, wenn die Modernisierungen und Instandsetzungen die Erneuerungsstufen "gering" (23%), "gering-mittel" (31%) und "mittel-gross" (10%) aufweisen. Bessere Qualität spielt bei "gering-mittleren" (23%) und "mittleren-grossen" (17%) Modernisierungen und Instandsetzungen eine prominente Rolle, zusätzlich jedoch noch bei Umbauten im "grossen" Ausmass (19%). Die Erneuerungen hätten die Eigentümer hinterher anders geplant bei Modernisierungen und Instandsetzungen im "geringen" Ausmass (19%) und bei Umbauten im "grossen" Ausmass (11%), während höhere Mieten mit 81% vor allem bei "Abbruch mit Neubau" genannt wurden.

Tab. 8: Wohnungen nach Bewertungen und Ausmass der Erneuerung

Ausmass Erneuerung Anders gemacht	Modernis./Instands.				Umbau			Neubau in %
	Gering in %	Gering -Mittel in %	Mittel -Gross in %	Gross in %	Klein in %	Mittel in %	Gross in %	
Mehr erneuert	23	31	10	5	0	3	0	0
Andere Nutzung	0	4	0	0	0	0	0	18
Bessere Qualität	7	23	17	4	6	3	19	0
Anders geplant	11	1	3	4	2	1	15	0
Mieten erhöht	2	4	2	0	0	0	0	81
Anderes	0	0	0	2	17	0	0	0
Total <sup>1)</sup>	43	63	32	15	25	7	34	99
Anzahl Wohnungen	846	852	889	626	142	297	157	26

1) Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Eigene Erhebungen

Abschliessend lässt sich sagen, dass weder die Durchführung der Bauarbeiten noch die nachträgliche Einschätzung der Erneuerung Anlass zur Unzufriedenheit geben. Einzig die Umbauten führen vermehrt zu baulichen Problemen. Ein Baufachmann wird vor allem bei aussenhautorientierten und umfangreichen Erneuerungen zugezogen, sonst überwachen die Akteure (Eigentümer und Immobilienverwaltungen) die Durchführung der Bauarbeiten selbst. Die Erneuerung erfolgt nach einer Ueberprüfung des Gebäudes und nicht nach einem Plan, der die zyklische Erneuerung der einzelnen Bauteile vorsieht. Eine detaillierte Planung, was die Abklärung der durchzuführenden Erneuerung und Ermittlung der Kosten betrifft, findet praktisch nur bei Umbau sowie Abbruch mit Neubau statt.

## 6. DIE MIETER: AUSWIRKUNGEN UND EINFLUSSMOEGLICHKEITEN

---

### Vorbemerkungen

Dieses Kapitel enthält zwei Themenkomplexe. Der erste befasst sich mit den Auswirkungen der Erneuerung auf die Mieter. Zu den Fragen gehören, welche Mietergruppen <sup>18)</sup> von welcher Art der Erneuerung betroffen sind und ob sich die Zusammensetzung der Mieterschaft nach der Erneuerung verändert.

Der zweite Themenkomplex betrifft die Mitbestimmung der Mieter bei der Erneuerung.

Für die Interpretation der Ergebnisse sei noch hinzugefügt, dass die Angaben von den Eigentümern bzw. von den beauftragten Verwaltungen gemacht wurden. Von der Mieterseite könnten u.U. andere Ansichten zum Vorschein kommen.

### Auswirkungen der Erneuerung auf die Mieter (s. Tab. 9, 10, Abb. 27 und Tab. 9A)

Die wirtschaftlich leistungsschwachen, leistungsfähigen und leistungsstarken Mieter verteilen sich unterschiedlich sowohl auf die Eigentümergruppen als auch auf die Gebäudetypen. Während die Privaten eine nahezu ausgeglichene Zusammensetzung mit einem Viertel wirtschaftlich leistungsschwachen, zwei Vierteln leistungsfähigen und wiederum einem Viertel leistungsstarken Mietern aufweisen, dominieren bei der öffentlichen Hand die leistungsschwachen mit 50%, die leistungsfähigen sind nur mit 17% vertreten und die leistungsstarken weisen mit 33% den höchsten Anteil im Vergleich zu den anderen Eigentümergruppen auf. Die Kapitalgesellschaften, die Versicherungen und die Baugenossenschaften weisen alle mit rund 16% einen geringen Anteil von leistungsschwachen Mietern auf. Indessen zeigen sich bezüglich der anderen beiden Mietergruppen deutliche Unterschiede. Bei den Versicherungen und bei den Kapitalgesellschaften konzentrieren sich die leistungsfähigen Mietergruppen mit 75% bzw. 65%, der Anteil in den Baugenossenschaften beträgt nur 58%. Hingegen sind in den Baugenossenschaften die lei-

---

18) Die Mieter wurden in die drei Gruppen "wirtschaftlich leistungsschwache", "wirtschaftlich leistungsfähige" und "wirtschaftlich leistungsstarke" unterteilt. Zur Bildung der Gruppen wurden die Variablen Berufsstellung, Nationalität, Alter und Haushalte mit und ohne Kindern verwendet.

stungsstarken Mieter mit 25% vertreten, in den Wohnungen der Kapitalgesellschaften mit 17% und in denjenigen der Versicherungen noch mit 10%.

Tab. 9: Wohnungen nach Mietergruppen und Art des Akteurs

Mietergruppen	Eigentümer in %	Private Kapital- gesellsch. in %	Versi- cherung in %	Baugenos- sensch. in %	Öffentl. Hand in %	Selbst- verwaltet in %	Fremd- verwaltet in %
leist.-schwache	29	18	15	17	50	23	31
leist.-fähige	41	65	75	58	17	47	57
leist.-starke	30	17	10	25	33	30	12
Total	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	2'016	666	394	553	219	2'824	1'024

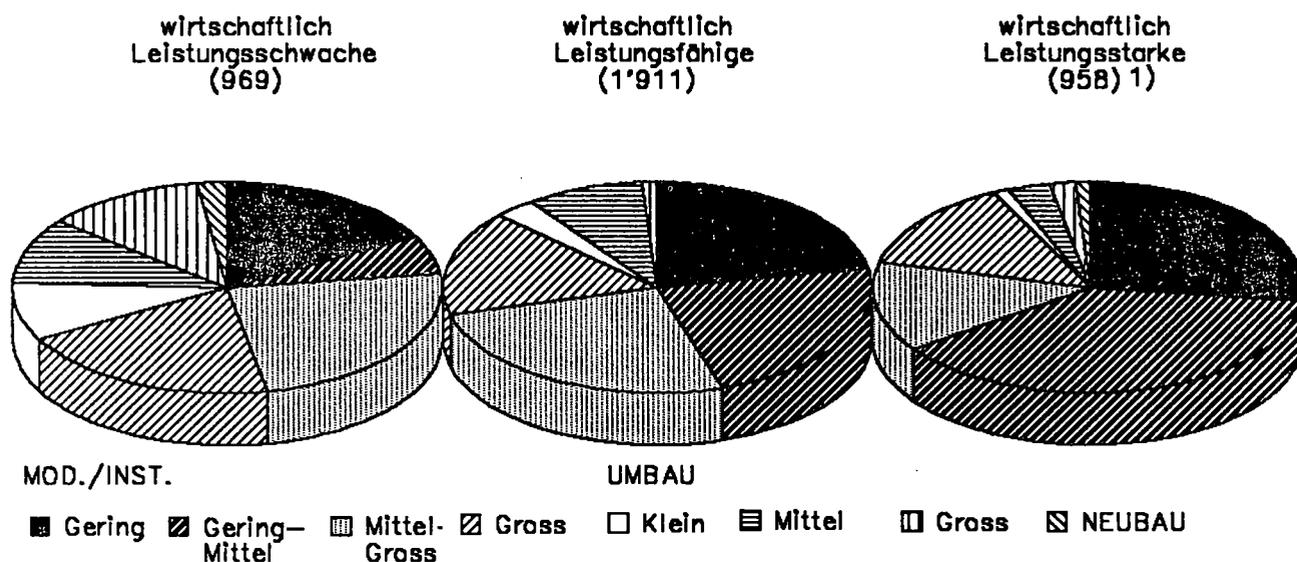
Quelle: Eigene Erhebungen

Der Anteil an leistungsschwachen und leistungsfähigen Mietern ist in den fremdverwalteten Wohnungen (31% bzw. 57%) höher als in den selbstverwalteten (23% bzw. 47%). Die Zusammensetzung der Mieter in den Gebäuden korreliert stark mit der Wohnqualität der vier Typen. Im Gebäudetyp 1 wohnen nur leistungsschwache Mieter, im Gebäudetyp 2 leistungsschwache mit 30% und leistungsfähige mit 70%. Im Gebäudetyp 3 befinden sich nur leistungsstarke Mietergruppen und im Gebäudetyp 4 63% leistungsfähige und 37% leistungsstarke Mieter.

Die unterschiedliche Verteilung der Mietergruppen führt dazu, dass sie von verschiedenen Arten der Erneuerung betroffen sind. Generell lässt sich feststellen, dass je niedriger die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter in einem Haus ist, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Erneuerungsmassnahmen und dementsprechend die Mieterhöhungen umfangreicher ausfallen. Von den Wohnungen leistungsschwacher Mieter sind 2% von Abbruch mit Neubau, 30% von Umbau und 68% von Modernisierungen und Instandsetzungen betroffen. In den leistungsfähigen Mietergruppen sind es 0%, 13% und 87% und in den leistungsstarken Mietergruppen 1%, 6% und 93%. Selbst innerhalb der Erneuerungsstufen der Modernisierung und Instandsetzung oder des Umbaus lässt sich die Konzentration der leistungsschwachen Mieter in den Häusern mit einem grösseren

Erneuerungsausmass beobachten. Modernisierungen und Instandsetzungen der Wohnungen in geringem Ausmass finden bei 17% der leistungsschwachen, 22% der leistungsfähigen und 27% der leistungsstarken Mieter statt. Hingegen werden Umbauten in grossem Ausmass bei 12% der leistungsschwachen, 1% der leistungsfähigen und 2% der leistungsstarken Mieter durchgeführt.

Abb. 27: Mietergruppen und Ausmass der Erneuerung



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

Weil die leistungsschwachen Mieter von Erneuerungsmassnahmen in grösserem Ausmass betroffen sind, war zu vermuten, dass sich hier ein Verdrängungsprozess zugunsten der leistungsstarken Mieter abspielen würde. Diese Hypothese wird jedoch nur teilweise bestätigt. Zwar trifft es zu, dass, je grösser der Umfang der Erneuerung ist, eine um so stärkere Auswechslung der Mieterschaft stattfindet: Nach Abbruch mit Neubau findet sich keiner der ursprünglichen Mieter mehr im Haus, nach einem Umbau sind es noch 46% und nach einer Modernisierung und Instandsetzung immerhin 87%. Indessen ist von der Mieterstruktur her gesehen kein eindeutiger Trend zu erkennen. Insgesamt änderte sich in 11% der Wohnungen die Mieterstruktur zugunsten der leistungsschwachen Gruppen und in 10% zugunsten der leistungsstarken.

Tab. 10: Wohnungen nach Veränderung der Mietergruppen und Ausmass der Erneuerung

Ausmass Erneuerung Veränderungen zugunsten von:	Modernis./Instands.				Umbau		Neubau	
	Gering in %	Gering -Mittel in %	Mittel -Gross in %	Gross in %	Klein in %	Mittel in %	Gross in %	in %
leist.-schwächeren keiner Gruppe	9	2	3	12	40	24	43	99
leist.-stärkeren	78	93	96	75	48	69	2	0
	13	5	1	13	12	7	55	1
Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	846	852	889	626	142	297	157	26

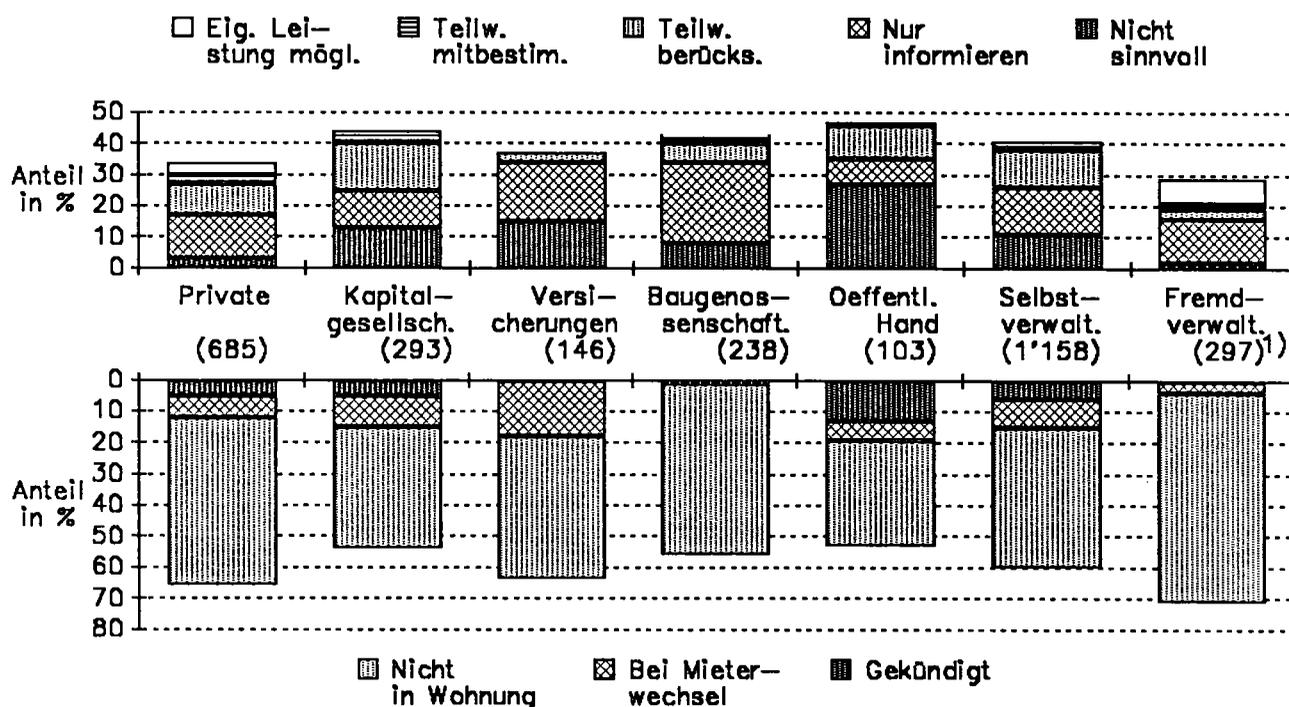
Quelle: Eigene Erhebungen

#### Einbezug der Mieter in den Erneuerungsprozess (s. Abb. 28, 29)

In 4% der Wohnungen wurde den Mietern vor der Erneuerung gekündigt, in 8% erfolgte die Erneuerung aufgrund eines Mieterwechsels, in 50% fand die Erneuerung ausserhalb der Wohnungen statt.

Die Eigentümergruppen zeigen jedoch unterschiedliche Verhaltensweisen. Die Versicherungen nehmen die Erneuerungen mit 18% wegen einem Mieterwechsel vor, die Kapitalgesellschaften mit 10%, die Privaten und die öffentliche Hand mit je 6%, während die Baugenossenschaften nur im geringen Ausmass von einem solchen Vorgehen berichten. Dass den Mietern vor der Erneuerung gekündigt wird, trifft für 13% der Wohnungen der öffentlichen Hand und für je 5% der Wohnungen von Privaten und Kapitalgesellschaften zu. Unabhängig von der Art des Eigentümers ist die Mehrheit der Mieter nicht direkt betroffen, weil ausserhalb der Wohnungen erneuert wird. In fremdverwalteten Wohnungen finden zwei Drittel der Erneuerungen ausserhalb der Wohnung statt, und in 4% der Fälle wurde infolge eines Mieterwechsels erneuert. In den selbstverwalteten Wohnungen ist hingegen der Anteil der Erneuerungen ausserhalb der Wohnung mit 45% deutlich geringer, während auf Nennungen wie Kündigung 6% und Mieterwechsel 9% der Antworten entfielen. Die Antworten machen deutlich, dass in fremdverwalteten Wohnungen nicht nur in geringerem Ausmass erneuert wird, sondern dass die Erneuerungen hauptsächlich ausserhalb der Wohnungen stattfinden.

Abb. 28: Einbezug der Mieter nach Art des Akteurs



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

Wenn die 38% der Wohnungen betrachtet werden, wo die Mieter in einer oder anderer Weise hätten mitwirken können, dann ergeben sich folgende Resultate: Die öffentliche Hand ist mit 27% am ausgeprägtesten der Meinung, dass ein Einbezug der Mieter nicht sinnvoll sei. Die Privaten und die Baugenossenschaften vertreten mit 3% bzw. 8% am seltensten diese Ansicht, während die Kapitalgesellschaften und Versicherungen mit rund 13% bzw. 15% eine mittlere Position einnehmen. Alle Eigentümergruppen sind zu einem geringen Anteil bereit, die Detailwünsche der Mieter zu berücksichtigen, wobei die Privaten, die Kapitalgesellschaften und die öffentliche Hand zwischen 15% und 10% und die Versicherungen und Baugenossenschaften jeweils mit 3% bzw. 6% diese Bereitschaft bekunden. Teilweise über die Erneuerungen mitbestimmen können die Mieter bei den Privaten mit 3%, den Kapitalgesellschaften mit 4% und den Genossenschaften mit 2%. Die Privaten und die Baugenossenschaften sind auch die einzigen Eigentümergruppen, die es den Mietern ermögli-

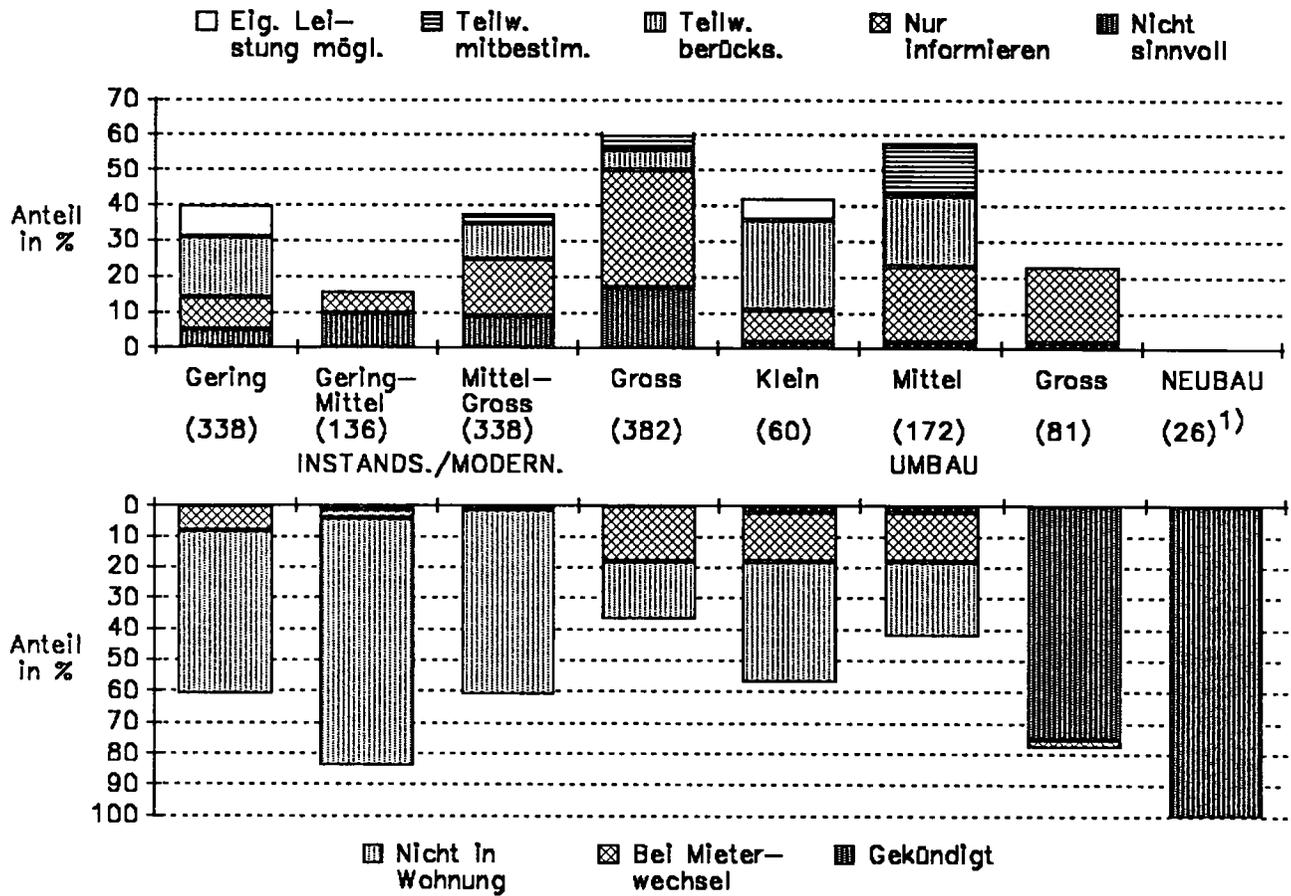
chen, mit eigenen Leistungen zur Erneuerung beizutragen (4% bzw. 1%). Auffallend sind die vergleichsweise niedrigen Prozentwerte der Baugenossenschaften bei den Items "Wünsche teilweise berücksichtigen", "Mieter können teilweise mitbestimmen" und "Eigenleistungen der Mieter sind möglich", was allerdings mit der hohen Bereitschaft "die Mieter zu informieren" kontrastiert. Offensichtlich gehört es zu den Prärogativen des Vorstandes, nach einer grundsätzlichen Zustimmung der Genossenschaftler selbst über die Einzelheiten der Erneuerung zu bestimmen.

In fremdverwalteten Wohnungen können 8% der Mieter mit Eigenleistungen zur Wohnungserneuerung beitragen, und in 3% der Fälle werden ihre Wünsche teilweise berücksichtigt. Der Grund für dieses unterschiedliche Verhalten ist, dass bei den fremdverwalteten Wohnungen die Erneuerungen sich erstens mehrheitlich auf das Gebäude beschränken und zweitens nur ein geringes Ausmass annehmen. Beiträge der Mieter, die kostenmässig nicht ins Gewicht fallen, scheinen deshalb ein willkommener Beitrag zur Erneuerung des Hauses zu sein.

Das Vorgehen gegenüber den Mietern hängt indessen stark von dem Umfang der Erneuerung ab. Bei Modernisierungen und Instandsetzungen kommt es kaum vor, dass den Mietern gekündigt wird, bei Umbauten von kleinem und mittlerem Ausmass sind es je 2% und von grossem Ausmass bereits 75%, während bei Neubauten alle Mieter von Kündigungen betroffen sind. Dass die Erneuerung wegen einem Mieterwechsel durchgeführt wird, trifft hauptsächlich auf Modernisierungen und Instandsetzungen in grossem Ausmass und Umbauten in kleinem und mittlerem Ausmass mit je 17% zu. Bei den Modernisierungen und Instandsetzungen sind die Mieter von der Erneuerung mehrheitlich nicht in ihrer Wohnung betroffen.

Für die 38% der Mieter, die hätten mitwirken können, variieren die möglichen Arten des Einbezugs ohne ersichtlichen Zusammenhang mit der Art und dem Ausmass der Erneuerung. Offensichtlich ist die Einstellung der Akteure entscheidend, wie die Mieter in den Erneuerungsprozess einbezogen werden.

Abb. 29: Einbezug der Mieter nach Ausmass der Erneuerung



1) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

## 7. GRUENDE FUER DIE ERNEUERUNG

---

### Vorbemerkungen

Mit diesem Kapitel wird die Absicht verfolgt, ein besseres Verständnis dafür zu gewinnen, wie ein Erneuerungsdefizit wahrgenommen wird und welches die Gründe der Akteure für eine Erneuerung sind. Letztere können sich vielschichtig zusammensetzen und z.B. abhängig sein von

- Beschaffenheit des Hauses bzw. Bauzustand,
- äusseren Rahmenbedingungen wie Ansprüche der Mieter, Gesetze und Vorschriften oder interessierte Käufer und
- wirtschaftlichen Motiven des Hauseigentümers wie Renditevorstellungen, Arbeitsbeschaffung oder Verkaufsabsichten.

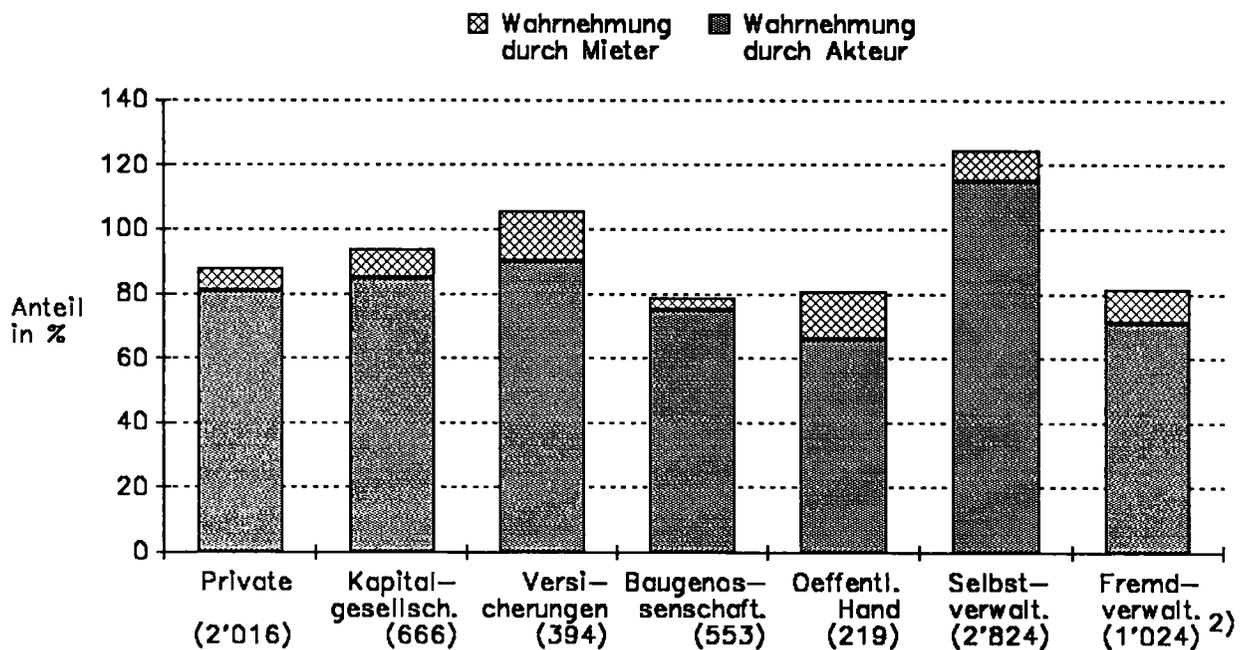
Die nachstehenden Ausführungen befassen sich zuerst mit der Wahrnehmung und den Ueberlegungen zur Art der durchgeführten Erneuerung. Weil eventuelle Verkaufsabsichten sowie die Möglichkeit, einen Käufer zu finden u.a. wichtige Gründe für die Erneuerung sein könnten, wird anschliessend darauf eingegangen.

### Wahrnehmung des Erneuerungsdefizits (s. Abb. 30 und Tab. 10A)

Der Bedarf für eine Erneuerung wird, unabhängig von der Art des Eigentümers, in über zwei Drittel der Fälle durch Kontrolle des Gebäudezustands festgestellt. Sie erfolgt allerdings bei den Privaten mit einem Anteil von 33% auf eine informelle Art und Weise, weil sie im Haus wohnen, und mit 35% durch regelmässige Besichtigungen. Die Rolle der Mieter sieht dagegen bescheiden aus. Nur die Versicherungen und die öffentliche Hand berichten mit rund 15%, dass die Information durch die Mieter der Anlass der Erneuerung war. Die anderen Eigentümer geben diesen Grund sogar nur mit zwischen 4% und 9% an. Die Bedeutung einer Besichtigung der Wohnung bei einem Mieterwechsel unterscheidet sich deutlich nach Art der Eigentümer. Von rund einem Viertel der Stiftungen und Versicherungen sowie Kapitalgesellschaften wird diese Angabe gemacht. Die Privaten nennen diesen Erneuerungsanlass noch mit 12% und die Baugenossenschaften und die öffentliche Hand nur mit 2% bzw. 3%.

Bei fremdverwalteten Wohnungen erfolgt die Wahrnehmung des Erneuerungsbedarfs fast ausschliesslich durch regelmässige Kontrollen.

Abb. 30: Wahrnehmung des Erneuerungsbedarfs nach Art des Akteurs <sup>1)</sup>



1) Mehrfachnennungen möglich

2) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

#### Überlegungen zur Art der durchgeführten Erneuerung <sup>19)</sup> (s. Abb. 31 und Tab. 11A - 13A)

Hinter dem abweichenden Erneuerungsverhalten dürften vor allem unterschiedliche Überlegungen der Akteure liegen. In bezug auf Einfluss von Gebäuden, Wohnumfeld, Gesetzen, Mietern und wirtschaftlichen Motiven ergab die Befragung folgende Ergebnisse:

19) Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Fragen, wo Mehrfachnennungen möglich sind, d.h. die Prozentzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Nennungen je Interviewten und können mehr als 100% betragen. Eine Prozentzahl von 50% bedeutet, dass nur jeder zweite Interviewte den jeweiligen Grund nannte (0,5 Nennungen je Interviewten), während eine Prozentzahl von 500% durchschnittlich 5 Nennungen pro Interviewten ergeben. Mit zunehmender Anzahl der Nennungen steigt die Bedeutung eines Motivs oder einer Motivgruppe.

- Gebäude und Wohnumfeld

Die wichtigste Motivgruppe für die Durchführung einer Erneuerung sind mit einem Anteil von 248% bis 320% der Nennungen bei den Eigentümern das Gebäude und das Wohnumfeld. Die Häufigkeit der verschiedenen Gründe sieht wie folgt aus: Bei 80% der Wohnungen von Privaten, 72% von Stiftungen und Versicherungen, 62% von Baugenossenschaften und über 50% von Kapitalgesellschaften und von der öffentlichen Hand stand der Bauzustand im Vordergrund. In absteigender Reihenfolge schliessen sich die schlechte Ausstattung der Wohnung, die Unansehnlichkeit des Hauses sowie die hohen Heizkosten an. Dabei heben die Privaten und die öffentliche Hand besonders die schlechte Ausstattung (45% bzw. 36%) und die Unansehnlichkeit des Hauses (30% bzw. 51%) hervor, während die Stiftungen und Versicherungen sowie Baugenossenschaften mit 31% bzw. 48% die hohen Heizkosten betonen. Auffallend ist, dass die Versicherungen und die Baugenossenschaften <sup>20)</sup> für rund 20% der Wohnungen die Erneuerung mit Bauschäden begründen. Auch in der Begründung für die gewählte Art der Sanierung legen die Interviewten das Schwergewicht auf den Bauzustand und die Ausstattung der Wohnung. Geringe Bedeutung hat hingegen "Umweltbelastung", obwohl dieser Grund von den Kapitalgesellschaften mit 18% und von den Versicherungen mit 13% weit häufiger genannt wird als von den anderen Eigentümergruppen (1-4%).

Die beauftragten Immobilienverwaltungen konzentrieren sich auf Items wie "Bauzustand schlecht", "Haus unansehnlich" und "Bauschäden", die mit der Instandsetzung des Hauses zusammenhängen. Gründe, die mit einer Modernisierung oder Grundrissverbesserung zu tun haben, werden weniger häufig als bei selbstverwalteten Wohnungen genannt.

- Gesetze und Planungen der öffentlichen Hand

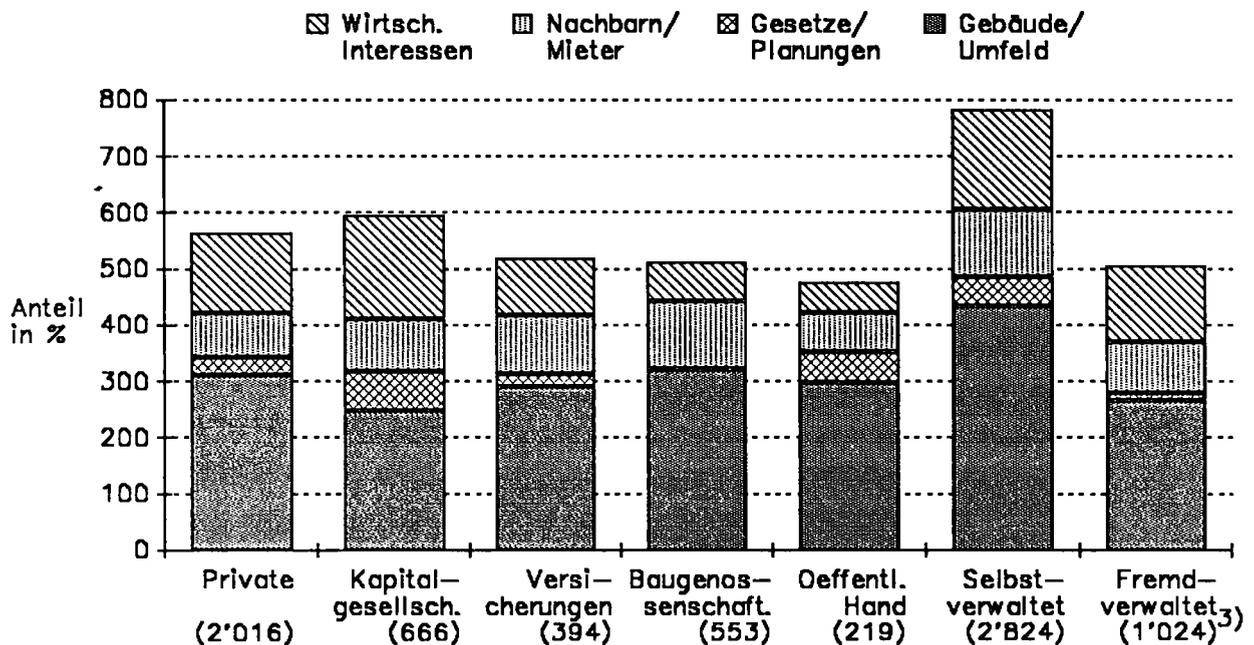
Der Motivgruppe "Gesetze und Planungen" der öffentlichen Hand kommt sowohl als Anlass als auch als Grund für die Art der gewählten Erneuerung eine geringe Bedeutung zu. Am häufigsten nennen dieses Argument die Kapitalgesellschaften (70%), die öffent-

20) Bei den Baugenossenschaften dürfte der vermehrte Besitz von Wohnungen im Gebäudetyp 3 der Grund sein.

liche Hand (53%) und die Privaten (32%). Im Vordergrund stehen dabei Zonenordnung, Abbruch- und Zweckentfremdungsverbot und Orts- und Denkmalschutz.

Das völlig andere Verhalten der beauftragten Immobilienverwaltungen drückt sich auch in der geringen Bedeutung aus, die Gesetzen und Planungen der öffentlichen Hand als Erneuerungsgrund zukommen.

Abb. 31: Wichtigkeit der Motivgruppen <sup>1)</sup> für die Erneuerung nach Art des Akteurs <sup>2)</sup>



1) Zusammenfassung der Tab. 11A -13A

2) Mehrfachnennungen möglich

3) Anzahl Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

#### - Nachbarn und Mieter

Die Motivgruppe "Nachbarn und Mieter" nehmen für die Baugenossenschaften mit 121% <sup>21)</sup> und die öffentliche Hand mit 71% den zweiten Rang nach dem Bauzustand und Wohnumfeld ein. Für die Versicherungen haben Nachbarn und Mieter mit 103% das gleiche Gewicht wie die wirtschaftlichen Motive, und für die Privaten und Kapitalgesellschaften stehen sie nach den wirtschaftlichen Motiven an dritter Stelle. Zu den häufigsten Einzelmotiven für

21) Mehrfachnennungen möglich

die Art der gewählten Erneuerung gehören "Mieterzusammensetzung würde sich verschlechtern", "sonst Schwierigkeiten mit den Mietern", "moderate Mieten erhalten" und "soziale Härten vermeiden". Die "moderaten Mieten" sind insbesondere ein Anliegen der Baugenossenschaften und öffentlichen Hand, während die "Mieterzusammensetzung" hauptsächlich die Versicherungen, Privaten und Kapitalgesellschaften kümmert. Die Kapitalgesellschaften und Versicherungen sind die einzigen, die Einsprachen der Nachbarn oder den Widerstand der Bevölkerung als Grund für die gewählte Art der Erneuerung nennen.

Bei den Immobilienverwaltungen hat die Motivgruppe "Nachbarn und Mieter" die dritte Position inne, wobei die meisten Nennungen auf "sonst schlechte Mieterzusammensetzung" entfallen. Dieses Motiv taucht auch häufiger auf als bei den selbstverwalteten Wohnungen.

#### - Wirtschaftliche Motive

Wirtschaftliche Motive verfolgen hauptsächlich die Kapitalgesellschaften (185%), Privaten (141%) und in einem gewissen Ausmass noch die Versicherungen (103%). Hingegen schenken ihnen die Baugenossenschaften (69%) und die öffentliche Hand (53%) auffallend wenig Aufmerksamkeit. Einzelmotive wie "gekauft, um zu sanieren", "bessere Rendite", "zu geringe Rendite" oder "Rendite erhalten", "Mieten zu niedrig" und "Standortvorteile" bewegen vor allem die Kapitalgesellschaften, Private und Versicherungen. Private und Baugenossenschaften nennen ausserdem häufig die "Vermietung sichern". Für die Baugenossenschaften spielt für die Art der gewählten Erneuerung eine Rolle, dass sonst "die Kosten zu hoch" würden. Wenn die ohne festen Vorgaben im Fragebogen gegebenen Antworten für die Analyse noch hinzugezogen werden, dann steht die Werterhaltung der Liegenschaft im Vordergrund, die bei den Privaten, Kapitalgesellschaften, Versicherungen und Stiftungen durchaus mit Ueberlegungen zur Rendite zusammenhängt.

Wirtschaftliche Motive stehen an zweiter Stelle der Ueberlegungen der Immobilienverwaltungen für eine Erneuerung. Dass die Ueberlegungen sich vor allem auf die Instandhaltung konzentrieren, drückt sich auch darin aus, dass "Wererhaltung", "Vermietung sichern" und "Unterhaltskosten senken" weit häufiger als

bei selbstverwalteten Wohnungen genannt werden. Gründe wie "bessere Rendite" oder "Mieten zu niedrig" äussern die Immobilienverwaltungen im Vergleich zu den Eigentümern, die ihre Wohnungen selbst verwalten, kaum.

### Verkaufsabsichten und interessierte Käufer

Für weniger als 2% der Wohnungen äussern die Eigentümer die Absicht, das Haus nach der Erneuerung zu verkaufen. Bei 66% der Wohnungen wird von interessierten Käufern berichtet. Diese beiden Zahlen illustrieren erstens, wie wenig Bedeutung dem Verkauf als Motivation für Erneuerungen zukommt, und zweitens, wie eng der Markt für den Erwerb von Liegenschaften ist.

Indessen sind an dieser generellen Sicht der Dinge ein paar Berichtigungen vorzunehmen: Immerhin 8% der Kapitalgesellschaften und Immobilienfonds tragen sich mit Verkaufsabsichten gegenüber weniger als 1% bei den anderen Eigentümern. Hingegen spielen Verkaufsabsichten für fremdverwaltete Wohnungen überhaupt keine Rolle. Bei 5% der Wohnungen im Gebäudetyp 1 und 2% im Gebäudetyp 2 stehen Verkaufsabsichten stärker im Vordergrund als bei den anderen beiden Gebäudetypen. Wenig überraschend ist ferner, dass bei Abbruch mit Neubau bei 81% von Verkaufsabsichten berichtet wird. Bei Umbauten im mittleren und grossen Ausmass und Modernisierungen und Instandsetzungen im mittleren bis grossen und grossen Ausmass fällt der Anteil auf rund 2%.

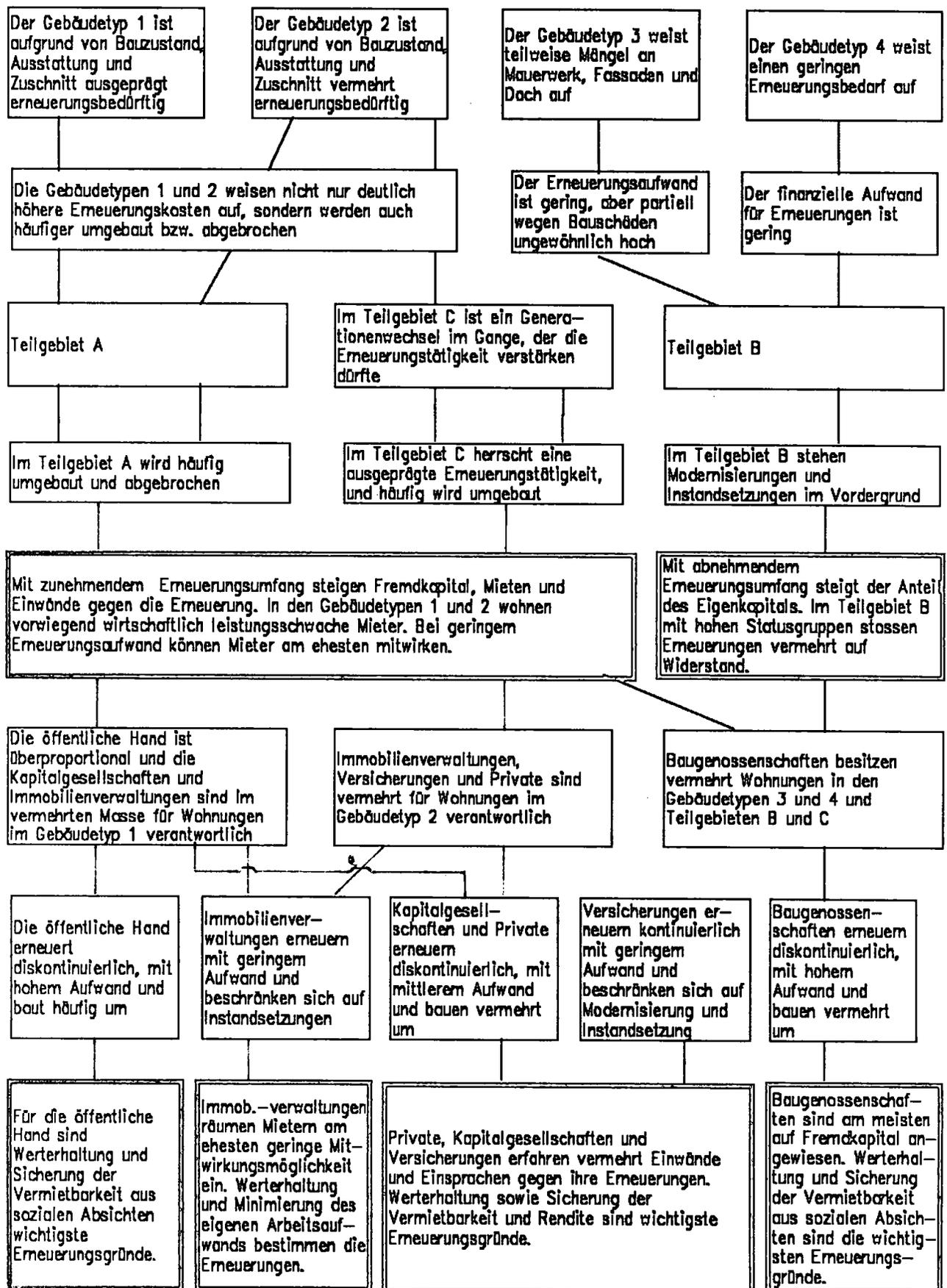
### Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wahrnehmung des Erneuerungsbedarfs überwiegend durch den Eigentümer erfolgt. Die Charakteristika des Gebäudes (Bauzustand und Ausstattung), die Werterhaltung und Sicherung der Vermietbarkeit sind die dominierenden Gründe für eine Erneuerung. Dabei können durchaus nach Art des Eigentümers unterschiedliche Motive dahinter liegen: Für Private, Kapitalgesellschaften, Stiftungen und Versicherungen ist es die Rendite, während Baugenossenschaften und die öffentliche Hand soziale Absichten hervorheben. Immobilienverwaltungen wollen vor allem den Arbeitsaufwand und Streitereien mit den Mietern minimieren und beschränken sich deshalb auf Instandsetzungen.

Der Befund  
(s. Abb. 32)

Die folgende Abbildung zeigt in den breitemrandeten Kästen die wichtigsten Ergebnisse aus den Kapiteln 5 bis 7. Die schmalumrandeten Kästen zeigen die Resultate aus den Kapiteln 2 bis 4. Die Grafik gibt eine Uebersicht über die wichtigsten Wirkungszusammenhänge aus der durchgeführten Analyse.

Abb. 32: Darstellung der Wirkungszusammenhänge (3)



## 8. EINSTELLUNG ZU RAHMENBEDINGUNGEN DER ERNEUERUNG

---

### Vorbemerkungen

Die bisherige Analyse befasste sich mit der Erneuerungstätigkeit der Akteure und den Gründen dafür, so wie sie sich in Zusammenhang mit einem konkreten Objekt ergaben. Damit die Mühe einer Erneuerung auf sich genommen wird, müssen aus der Sicht der Akteure allgemeine Anreize vorhanden sein. Gleichermassen können im gesellschaftlichen Umfeld Hemmnisse gesehen werden, die eine Erneuerung wenig interessant erscheinen lassen. Diese generellen Rahmenbedingungen sind Inhalt dieses Kapitels. Auf drei unterschiedliche Weisen wird dieser Komplex sowohl mit geschlossenen als auch offenen Fragen angegangen: Zuerst werden die Vor- und dann die Nachteile von Hauseigentum aus der Sicht der Akteure analysiert. Anschliessend wird auf Vorschläge der Interviewten zur Verbesserung der Rahmenbedingungen eingegangen.

### Vor- und Nachteile von Hauseigentum (s. Abb. 33, 34)

Die Ansichten zu den Vorteilen des Grundeigentums spalten die Eigentümer in zwei Gruppen. Auf der einen Seite befinden sich die Privaten, Kapitalgesellschaften und Versicherungen, die Risikoverminderung (16-70%), sichere Geldanlage (72-92%) und Wertsteigerung der Immobilien (33-56%) betonen. Auf der anderen Seite sind die Baugenossenschaften und die öffentliche Hand, die den Besitz von Häusern vor allem als Möglichkeit zum Anbieten von befriedigenden und preislich angemessenen Wohnungen (93-98%) sehen. Die Privaten nennen zusätzlich Motive wie Arbeitsbeschaffung (28%), Altersvorsorge (49%), Eigenbedarf (16%), grössere Freiheit und Unabhängigkeit (9%) sowie günstige Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse (18%).

Die Auswertung der Vorteile des Hauseigentums nach Art der Verwaltung liess allerdings keine Zusammenhänge erkennen. Anscheinend ist hier die Art des Eigentums entscheidend.

Abb. 33: Genannte wichtigste Vorteile von Hauseigentum nach Art des Eigentümers

Rang	Private	Kapital- gesellsch.	Versi- cherungen	Baugenos- senschaft.	Oeffentl. Hand
1	Sichere Geldanlage (72%)	Sichere Geldanlage (72%)	Sichere Geldanlage (92%)	Günstige Wohnungen anbieten (98%)	Günstige Wohnungen anbieten (93%)
2	Altersvor- sorge (49%)	Wertsteige- rung (48%)	Risikover- minderung (70%)	Soziale Absichten (35%)	Planungs- gründe (22%)
3	Wertsteige- rung (33%)	Günstige Rendite (26%)	Wertsteige- rung (56%)	Eigene Be- dürfnisse (24%)	Günstige Rendite/ Eigenbedarf Firma (12%)
4	Arbeitsbe- schaffung (28%)	Risikover- minderung (23%)	Günstige Wohnungen anbieten (23%)	Selbst gün- stig wohnen (4%)	Soziale Absichten (7%)
5	Selbst gün- stig wohnen (18%)	Eigenbedarf Firma (13%)	Eigenbedarf Firma (20%)	Grössere Freiheit/ Eigenbedarf Firma (2%)	Sichere Geldanlage (3%)
6	Eigenbedarf Wohnen/Ri- sikovermin- derung (16%)	Günstige Wohnungen anbieten (12%)	Günstige Rendite (19%)		
7	Eigenbedarf Firma (13%)	Arbeitsbe- schaffung (10%)	Einnahme- quelle (16%)		

Die Ansichten der Eigentümergruppen zu den Nachteilen von Hauseigentum verraten eine grössere Homogenität als zu den Vorteilen. Zwar finden Baugenossenschaften und die öffentliche Hand mit 6% bzw. 10% weniger häufig als Private (55%), Kapitalgesellschaften (66%) und Versicherungen (68%), dass in absehbarer Zeit ein Ueberangebot an Wohnungen entsteht. Die Nachteile von Gesetzen und Vorschriften empfinden Private, Kapitalgesellschaften und Versicherungen schärfer (80-84%) als die Baugenossenschaften und die

öffentliche Hand, obwohl sich hier mit 60% bzw. 47% schon eine Angleichung zeigt. Dass die Rendite zu gering sei, behaupten Kapitalgesellschaften (54%) und Baugenossenschaften (67%) häufiger, aber auch bei den Privaten, Versicherungen und der öffentlichen Hand sind zwischen 29% bis 34% dieser Ansicht. Noch ähnlicher sind die Anteile zur Meinung, dass die Unkosten schneller steigen als die Mieteinnahmen (50-71%). In der offenen Frage wird unabhängig von der Art des Eigentümers die Rechtsungleichheit zwischen Mieter und Vermieter am häufigsten beklagt (18-34%). Das Verhalten von Mietern scheint besonders für Baugenossenschaften (43%), Kapitalgesellschaften (30%) und Private (28%) ein Problem zu sein. Die gleichen Eigentümergruppen klagen auch am häufigsten über das Verhalten der Behörden (Kapitalgesellschaften 11%, Private 13% und Baugenossenschaften 38%). Ueber das Ungleichgewicht im Liegenschafts- und Bodenmarkt besteht wieder mehr Uebereinstimmung (7-13%); einzig die Baugenossenschaften stellen dieses Problem mit 25% noch mehr in den Vordergrund.

Abb. 34: Genannte wichtigste Nachteile von Hauseigentum nach Art des Eigentümers

Rang	Private	Kapital- gesellsch.	Versi- cherungen	Baugenos- senschaft.	Oeffentl. Hand
1	Gesetze/ Vorschrif- ten (80%)	Gesetze/ Vorschrif- ten (84%)	Gesetze/ Vorschrif- ten (80%)	Rendite zu gering (67%)	Hohe Unko- sten (71%)
2	Zu viele Wohnungen (55%)	Zu viele Wohnungen (66%)	Zu viele Wohnungen (68%)	Gesetze/ Vorschrif- ten (60%)	Gesetze/ Vorschrif- ten (47%)
3	Hohe Unko- sten (50%)	Rendite zu gering (54%)	Hohe Unko- sten (62%)	Hohe Unko- sten (58%)	Rendite zu gering (32%)
4	Rendite zu gering (34%)	Hohe Unko- sten (50%)	Rendite zu gering (29%)	Verhalten Mieter (43%)	Rechtsun- gleichheit Mieter/Ver- mieter (18%)
5	Rechtsun- gleichheit Mieter/Ver- mieter (31%)	Verhalten Mieter (30%)	Rechtsun- gleichheit Mieter/Ver- mieter (23%)	Verhalten Behörden (38%)	Zu viele Wohnungen (10%)
6	Verhalten Mieter (28%)	Rechtsun- gleichheit Mieter/Ver- mieter (26%)	Bodenmarkt- ungleich- gewicht (13%)	Rechtsun- gleichheit Mieter/Ver- mieter (34%)	Bodenmarkt- ungleich- gewicht/ Image Ei- gentümer (7%)
7	Image Eigentümer (17%)	Gebühren/ Zinsen (15%)	Ertrags- lage schlecht (16%)	Bodenmarkt- ungleichge- wicht (25%)	Umweltqua- lität (5%)
8	Verhalten Behörden (13%)	Verhalten Behörden (11%)	Verhalten Mieter (6%)	Reparatur- kosten/zu viele Woh- nungen (6%)	
9	Bodenmarkt- ungleichge- wicht (11%)	Bodenmarkt- ungleichge- wicht (10%)	Reparatur- kosten (5%)		

Verbesserungsvorschläge

(s. Abb. 35)

Unabhängig von der Art der Eigentümer stehen Wünsche wie "Gebäude- und Grundstückswert nach Ertrag festlegen" (30-78%), "Finanzierungsmodus, der die Anfangsbelastung verringert" (30-48%), "Geringe Anforderungen im Baugesetz für Erneuerung" (41-59%), "Baubewilligungsverfahren beschleunigen" (43-80%) und "klare gesetzliche Vorschriften, um weniger vom Ermessensspielraum der Behörden abhängig zu sein" (36-78%) im Vordergrund. Forderungen wie "die Miete bei Eigennutzung nicht zum Einkommen rechnen" werden hauptsächlich von Privaten (86%) und Kapitalgesellschaften (65%) vertreten und erringen bei den Versicherungen (39%) und der öffentlichen Hand (34%) immerhin noch einen Achtungserfolg. "Bessere Abzugsmöglichkeiten bei den Steuern" interessieren Private (52%), Kapitalgesellschaften (61%) und Versicherungen (51%), aber kaum die Baugenossenschaften (4%) und die öffentliche Hand (0%). Die Baugenossenschaften möchten dafür häufiger "Mietzinszuschüsse nach der Erneuerung für einkommensschwache Mieter" (58%); gewisse Sympathien geben diesem Vorschlag noch die Versicherungen (37%) und die Kapitalgesellschaften (30%). Private (20%) und die öffentliche Hand (15%) stehen Mietzinszuschüssen eher reserviert gegenüber. Wenig Beachtung finden, unabhängig von der Art des Eigentümers, "Finanzbeihilfen für die Erneuerung für finanziell bedrängte Eigentümer" (0-26%), "Ombudsmann für den Umgang mit den Behörden" (1-29%) und "Neutrale Beratungsstelle für Erneuerungen" (2-30%).

In einer offenen Frage ohne vorgegebene Antworten gehen die Überlegungen vor allem in Richtung eines besseren Gleichgewichts auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt (7-44%) und der liberaleren Handhabung des Baugesetzes bei Erneuerungen (6-25%) sowie Verringerung der Gebühren (7-10%), wobei die letzten beiden Vorschläge allerdings für die öffentliche Hand ohne Bedeutung sind.

Abb. 35: Genannte wichtigste Verbesserungsvorschläge nach Art des Eigentümers

Rang	Private	Kapital- gesellsch.	Versi- cherungen	Baugenos- senschaft.	Oeffentl. Hand
1	Eigenmiete steuerfrei (86%)	Baubewilli- gung ra- scher/Klare Bauvorschr. (79%)	Klare Bau- vorschrif- ten (67%)	Baubewilli- gung rascher (80%)	Baubewilli- gung rascher (43%)
2	Gebäudewert nach Ertrag versteuern/ Klare Bau- vorschrif- ten (78%)	Baugesetz liberaler (71%)	Baugesetz liberaler (62%)	Klare Bau- vorschrif- ten (63%)	Baugesetz liberaler (41%)
3	Baubewilli- gung ra- scher (70%)	Eigenmiete steuerfrei (65%)	Baubewilli- gung ra- scher (61%)	Mietzins- zuschüsse (58%)	Klare Bau- vorschrif- ten (36%)
4	Baugesetz liberaler (59%)	Gebäudewert nach Ertrag versteuern (62%)	Steuerabzü- ge verbes- sern (51%)	Gebäudewert nach Ertrag versteuern (56%)	Eigenmiete steuerfrei (34%)
5	Steuerabzü- ge verbes- sern (52%)	Steuerabzü- ge verbes- sern (61%)	Eigenmiete steuerfrei/ Gebäudewert nach Ertrag versteuern (39%)	Anfangsbe- lastung kleiner (52%)	Gebäudewert nach Ertrag versteuern/ Anfangsbe- last. klei- ner (30%)
6	Anfangsbe- last. klei- ner (48%)	Anfangsbe- last. klei- ner (53%)	Mietzinszu- schüsse (37%)	Bodenmarkt besser (44%)	Ombudsmann (29%)
7	Beratungs- stelle (30%)	Mietzinszu- schüsse/Be- ratungsst. (30%)	Anfangsbe- lastung kleiner (21%)	Baugesetz liberaler (26%)	Mietzinszu- schüsse (15%)
8	Ombudsmann (23%)	Beihilfen an Eigen- tümer (26%)	Baugesetz liberaler (18%) *	Beratungs- stelle (9%)	Erneuerung besser pla- nen (10%)
9	Mietzinszu- schüsse (22%)	Baugesetz liberaler (25%) *	Ombudsmann (14%)	Beihilfen an Eigen- tümer/Ge- bühren ge- ringer (7%)	Bodenmarkt besser (7%)
10	Bodenmarkt besser (17%)	Ombudsmann (17%)	Beratungs- stelle (9%)	Baugesetz liberaler (6%) *	Ombudsmann (2%)
11	Beihilfen an Eigen- tümer (15%)	Gebühren geringer (10%)	Beihilfen an Eigen- tümer (7%)	Abzüge ver- bessern (4%)	

\* Diese Antwort wurde in der offenen Frage noch einmal wiederholt.

## 9. ENTWICKLUNG DER ERNEUERUNGSTAETIGKEIT

---

### Vorbemerkungen

Das Ausmass der Erneuerungstätigkeit interessiert viele Kreise aus unterschiedlichen Gründen. Die einen möchten wissen, ob das abnehmende Neubauvolumen durch Modernisierung, Instandsetzung, Umbau sowie Abbruch mit Neubau kompensiert wird. Die anderen befürchten, dass die ungenügende Pflege des bestehenden Wohnungsbestands zur Verslumung der Siedlungen führt. In diesem Kapitel wird versucht, Aussagen über die Entwicklung der Erneuerungstätigkeit in der Vergangenheit zu machen. Basis für die Berechnung bilden einerseits die durchgeführte Primärerhebung und andererseits Daten der amtlichen Statistik. Die Aussagen beschränken sich auf eine globale Schätzung für alle sechs Untersuchungsgebiete. Nach dem gleichen Vorgehen sollten sich jedoch auch Angaben zu anderen Räumen gewinnen lassen.

In den vorangegangenen Kapiteln 3 "Ausmass der Erneuerung von Wohnungen" und 4 "Art der Erneuerung und Baumassnahmen" konnte jeweils die Abhängigkeit der Erneuerung von verschiedenen Variablen aufgezeigt werden. Merkmale wie Art des Eigentümers, fremd- oder selbstverwaltete Wohnungen, Baualter oder Gebäudetyp, Wohnungsqualität und Bauzustand korrelierten besonders ausgeprägt mit Art und Ausmass der Erneuerung. Selbst die räumliche Lage und die Bewohnerstruktur beeinflussen das Erneuerungsgeschehen. Zu vermuten ist, dass für die Erneuerung nicht nur eine, sondern mehrere der erwähnten Variablen bestimmend sind: Dasselbe Gebäude im Besitz einer Kapitalgesellschaft könnte in grossem Ausmass umgebaut werden, während eine beauftragte Immobilienverwaltung nur eine bescheidene Modernisierung und Instandsetzung durchführen würde.

### Möglichkeiten zur Schätzung des Erneuerungsvolumens

Die Ergebnisse der eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung geben Aufschluss über die Veränderung des Wohnungsbestandes nach Bauperioden und Art des Eigentümers. Die Primärerhebung wiederum liefert die Unterlagen, um für den Wohnungsbestand jeder eidgenössischen Volks- und Gebäudezählung

- den Anteil der erneuerten, nicht erneuerten und verkauften Wohnungen sowie den zeitlichen Abstand der letzten Erneuerung und den Erneuerungsaufwand für ein bestimmtes Baualter zu schätzen,
- festzustellen, ob die einzelnen Eigentümergruppen eher in einem unter- oder überdurchschnittlichen Ausmass erneuern, wodurch sich Auswirkungen auf den globalen Erneuerungsaufwand bei einer Zu- bzw. Abnahme des Wohnungsbestandes der einzelnen Eigentümergruppen ergeben.

Für die Berechnung des Erneuerungsaufwandes ist allerdings zu berücksichtigen, dass es in den Volks- und Gebäudezählungen Veränderungen in der Einteilung der Baualtersklassen gab. Im Jahr 1950 wurde nur zwischen vor und seit 1940 gebauten Wohnungen unterschieden. Spätere Zählungen legten die Zäsur dann vor 1947 und seit 1947. Die Baualtersklassen der Volkszählung 1950 mussten deshalb mit Hilfe von Schätzungen den nachfolgenden Volkszählungen angeglichen werden. Für die vier Volkszählungen liessen sich drei Bauperioden unterscheiden: vor 1947, zwischen 1947-1970 und nach 1970.

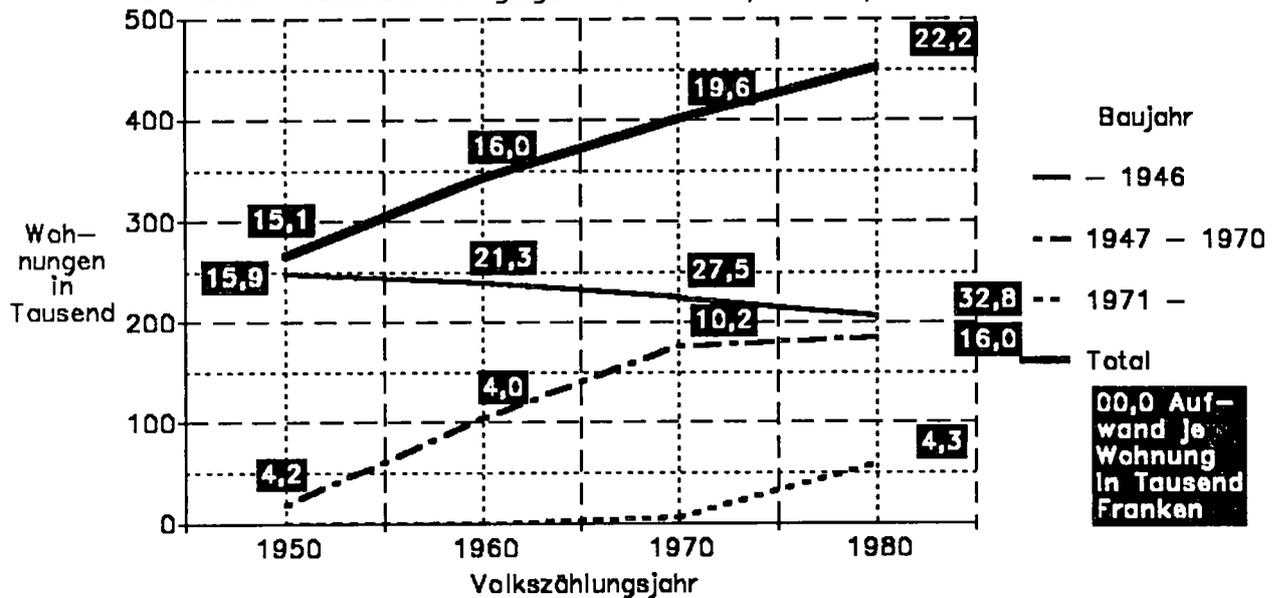
Ausserdem erlauben die unterschiedliche Zählweise und die Differenziertheit der Tabellenwerke nur zwischen Privaten, der öffentlichen Hand und allen anderen Eigentümergruppen (Kapitalgesellschaften, Versicherungen und Baugenossenschaften) zu unterscheiden.

#### Schätzung der Entwicklung des Erneuerungsvolumens (s. Abb. 36, 37)

Die nachstehende Abbildung zeigt, wie sich der Wohnungsbestand nach Baualtersklassen und insgesamt in den sechs Untersuchungsgebieten verändert. Gleichzeitig nimmt mit zunehmender Alterung der Gebäude in jeder Baualtersklasse der durchschnittliche Erneuerungsaufwand je Wohnung zu.

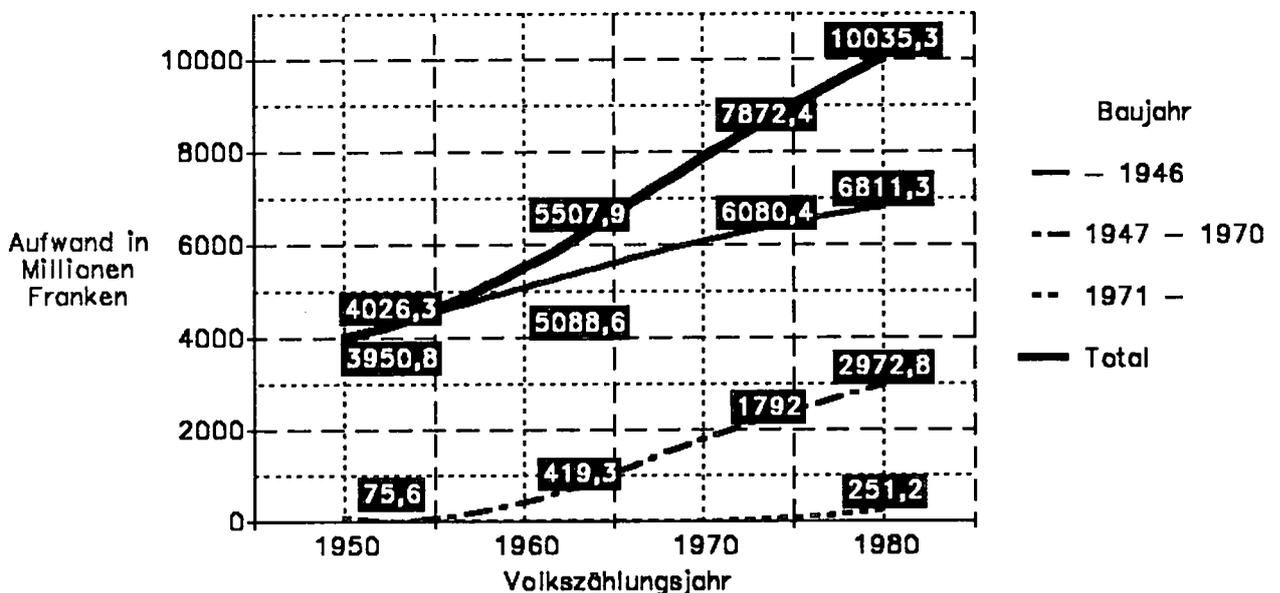
Die Multiplikation der Anzahl Wohnungen mit dem durchschnittlichen Erneuerungsaufwand je Wohnung (s. Abb. 34) erlaubt den gesamten Erneuerungsaufwand zu errechnen. Das Total der Erneuerungsaufwendungen gilt jeweils für eine 5-Jahresperiode, z.B. 1951-1955 usw. Die geringe Zahl der durchgeführten Interviews (ca. 250) er-

Abb. 36: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen und des durchschnittlichen Erneuerungsaufwandes je Wohnung in den Volkszählungsjahren 1950, 1960, 1970 und 1980



Quelle: Eidgenössische Volks- und Gebäudezählungen, eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 37: Veränderung des Erneuerungsaufwandes nach Baualtersklassen für die vier Jahresperioden 1951 - 55, 1961 - 65, 1971 - 75 und 1981 - 85



Quelle: Eidgenössische Volks- und Gebäudezählungen, eigene Erhebungen und Berechnungen

laubte keine differenzierte Auswertung. Um dennoch die jährlichen Aufwendungen zu schätzen, müssen die Gesamtaufwendungen in der Tabelle durch fünf geteilt werden.

## 10. WOHNUNGSPOLITISCHE UEBERLEGUNGEN

---

### Vorbemerkungen

Der vorliegende Bericht enthält hauptsächlich eine detaillierte Beschreibung des Investorenverhaltens im Erneuerungsprozess sowie dessen Wirkungen auf den bestehenden Wohnungsbestand. In diesem Kapitel soll der Frage nachgegangen werden, welche wohnungspolitischen Folgerungen aus dieser Situationsbeschreibung gezogen werden können. Dabei ist zu beachten, dass die nachstehende Diskussion sich nur auf die im Rahmen dieses Forschungsberichtes gewonnenen Erkenntnisse zum Erneuerungsprozess abstützt. Verschiedene Fragen bleiben offen, die sich eventuell in einer Synthese mit anderen im Rahmen des Forschungsschwerpunktes "Siedlungserneuerung" durchgeführten Untersuchungen oder durch künftige Forschungsvorhaben beantworten lassen.

Als Beitrag zu dieser noch zu leistenden Synthese können aufgrund der Ergebnisse folgende Bereiche behandelt werden:

- a) Physische Beschaffenheit des Wohnungsangebots
- b) Erneuerungsverhalten der Akteure
- c) Finanzierung der Erneuerung
- d) Mieter und Erneuerung
- e) Einfluss von Bevölkerung, Behörden und Gesetzen
- f) Bauwirtschaft
- g) Datenlage

### Physische Beschaffenheit des Wohnungsangebots

Nahezu sämtliche Wohnungen verfügen heutzutage über Bad und Zentralheizung. Trotz dieser Angleichung bestehen weiterhin beträchtliche Qualitätsunterschiede, die sich aus Wohnungsgrösse und Zuschnitt des Grundrisses, Ausstattung mit modernstem Komfort wie separatem Backofen oder Warmwassermischbatterien oder der Qualität des Innenausbaus, z.B. schallhemmenden Wohnungsabschlusstüren, ergeben.

In den Wohnungen, die erstens geräumig sind und die zweitens über die oben angegebenen Ausstattungen verfügen, befinden sich vor allem die oberen Mieterschichten. Offensichtlich entsprechen

diese Wohnungen heutigen Qualitätsvorstellungen. Was unter guter Wohnqualität und Ausstattung mit zeitgemäßem Komfort zu verstehen ist, wäre also für wohnungspolitische Massnahmen neu zu definieren, um die Differenz zwischen Soll- und Istzustand feststellen zu können. Von einer solchen Modernisierung wären vor allem die Gebäudetypen 1 und 2 betroffen.

Die Untersuchung drängt die Einsicht auf, dass der Wohnungsbestand in der Regel von den Eigentümern befriedigend instandgehalten wird. Unzulänglichkeiten betreffen hauptsächlich

- die Konstruktion von Aussenmauerwerk und Dächern von Gebäuden aus bestimmten Bauperioden (Gebäudetyp 3), die zu wiederkehrenden Bauschäden führen, und
- energetische Massnahmen (alle Gebäudetypen).

Ausser bei dem Gebäudetyp 1, der von den Verkehrsberuhigungen in den Innenstädten, und dem Gebäudetyp 3, der von seiner Lage am Agglomerationsrand profitiert, erweist sich die Belästigung durch den Verkehr als eine weitverbreitete Minderung der Wohnqualität. Die Hausbesitzer reagieren zwar auf die lärmige Umwelt mit dem vermehrten Einbau von Schallschutzfenstern, aber ob die Bemühungen bei dem Umfang des Problems ausreichen, darf bezweifelt werden. Unter Umständen drängt sich deshalb auf, dass die öffentliche Hand vermehrte Anreize anbietet.

#### Erneuerungsverhalten der Akteure

Die verschiedenen Gruppen von Eigentümern sowie die beauftragten Immobilienverwaltungen zeigen ein stark unterschiedliches Erneuerungsverhalten, das sich nur z.T. aus den Charakteristika der ihnen gehörenden Gebäude oder aus den von ihnen verfolgten kommerziellen Interessen erklären lässt. Wenn z.B. die Baugenossenschaften in längeren Zeitabständen, aber dann mit viel Aufwand erneuern, die Versicherungen hingegen in kürzeren Abständen und mit geringen Kosten, dann ist zu vermuten, dass die eine oder andere Eigentümergruppe ihr Erneuerungsverhalten nicht zweckmässig auf die zu erfüllende Aufgabe ausrichtet. Besonders abweichend hat sich das Erneuerungsverhalten der beauftragten Immobilienverwaltungen herauskristallisiert, die mit geringstem Aufwand die Häuser

erneuern. Gerade weil sie zunehmend im Auftrag von privaten Eigentümern tätig sind, wären die Auswirkungen ihrer Erneuerungstätigkeit auf die Bausubstanz genauer zu prüfen. Ein Indiz könnte die Situation in Genf sein, wo die überwiegende Zahl der Wohnungen von Immobilienverwaltungen betreut wird.

Welche der beobachteten Vorgehensweisen einer effizienten Erneuerung angepasst ist, wäre durch die Bauforschung einer Klärung zu unterziehen. Solche Grundlagen dürften sicher von Interesse für die Akteure im Erneuerungsprozess sein.

### Finanzierung der Erneuerung

Die Erneuerungen erfolgen in der Regel mit Eigenmitteln und sind unabhängig von den Finanzierungsbedingungen auf dem Hypothekenmarkt. Der Erneuerungsprozess der Bausubstanz dürfte deshalb gewährleistet sein und dem Bedarf entsprechen, so wie es die Akteure sehen (s.o.). Ausnahmen sind Abbruch mit Neubau sowie Umbauten in grösserem Ausmass, die überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden, sowie Baugenossenschaften, die über zu wenig Eigenkapital klagen. Finanzielle Anreize der öffentlichen Hand müssten deshalb zielgerichtet eingesetzt werden, wenn sie nicht einen Beitrag an ohnehin realisierte Erneuerungen darstellen oder u.U. nur eine frühere Durchführung einer bereits geplanten Erneuerung bewirken sollen.

### Mieter und Erneuerungen

Je geringer die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter ist, um so eher besteht für sie die Möglichkeit von einer umfangreichen Erneuerung mit entsprechender Mieterhöhung betroffen zu sein. Die Domizile dieser Mietergruppe sind von eher bescheidener Wohnqualität und sollten im Interesse einer längerfristigen Substanzerhaltung erneuert werden. Ob sich daraus eine Abnahme von preisgünstigen Wohnungen ergibt, die zu sozialen Härten für die betroffenen Mieter führt, lässt sich allerdings aufgrund der vorliegenden Studie nicht entscheiden. Auf jeden Fall sollte dieser Frage weiter nachgegangen werden, um den Handlungsbedarf abzuschätzen.

Der Gebäudetyp 2 im Teilgebiet C zeichnet sich durch kleine Wohnungen aus, die durch Mieter im gesetzten Alter belegt sind.

Der Generationenwechsel führt zu Erneuerungen, wobei die durchschnittliche Zimmerzahl abnimmt. Ob die kleinen Wohnungen im Gebäudetyp 2 noch genügend Nachfrager finden, wäre näher zu untersuchen.

Die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter sehen bei allen Eigentümergruppen bescheiden aus. Die grösste Freiheit wird von den Eigentümern dort gewährt, wo die Wohnqualität schlecht ist und wo sie selbst keine grossen Anstrengungen zur Durchführung von Erneuerungen unternehmen. Ob die Mieter nicht mehr Rechte für die Gestaltung der Wohnung haben möchten, kann aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht entschieden werden.

#### Einfluss von Bevölkerung, Behörden und Gesetzen

Private, Kapitalgesellschaften, Versicherungen und Immobilienverwaltungen bemängeln die zunehmende Eigentümerfeindlichkeit, die sich sowohl in der Mietgesetzgebung als auch im Abbruch- und Zweckentfremdungsverbot, in Nutzungsvorschriften sowie umständlichen Baubewilligungsverfahren und überspitzten Bauvorschriften ausdrückt. Die Klagen der Eigentümer und Immobilienverwaltungen scheinen indessen von wenig praktischer Bedeutung zu sein. Von konkreten Hindernissen für die Durchführung einer Erneuerung wird nur in Einzelfällen berichtet. Offensichtlich ist jedoch, dass die Gesetzgebung auch keine erneuerungsfördernde Wirkung hat. Aus diesem Grunde sollte von Seiten der öffentlichen Hand diesem Problem mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.

#### Bauwirtschaft

Die Ergebnisse der Untersuchung drängen den Schluss auf, dass die Erneuerungen bereits heute einen grösseren Umfang annehmen als bisher vermutet wurde. Ob die Erneuerungstätigkeit ausreichend ist, hängt jedoch einerseits von den Zielsetzungen (s. "Physische Beschaffenheit des Wohnungsangebots") und andererseits von der Entwicklung der Nachfrage (s. "Mieter und Erneuerung") ab. Eine Intensivierung der Erneuerungstätigkeit wäre durch entsprechende Impulse möglich. Die Wirkung bliebe indessen vor allem auf das Baunebengewerbe beschränkt.

### Datenlage

Die vorliegende Untersuchung brachte eine detaillierte Bestandesaufnahme des Investorenverhaltens im Erneuerungsprozess, so wie es sich in den letzten Jahren abspielte. Die Ergebnisse sollten erste Anhaltspunkte geben, um eine Schätzung der künftigen Erneuerungstätigkeit zu ermöglichen. Für die Ableitung von wohnungspolitischen Zielen wäre jedoch wünschenswert, die Entwicklung der Erneuerungstätigkeit über längere Zeit zu verfolgen, um auf diese Weise einerseits den Erfolg oder Misserfolg der Erneuerungstätigkeit zu kontrollieren und andererseits das künftige Erneuerungsvolumen genauer prognostizieren zu können. Ob diese Unterlagen mit Hilfe einer späteren Befragung analog der vorliegenden Studie oder mit Hilfe einer modifizierten amtlichen Statistik erhoben werden sollen, wäre noch abzuklären.

## 11. ANHANG

Tabellenanhang

Tab. 1A: Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen nach Art des Eigentümers

Eigentümer	Private	Kapital-	Versi-	Baugenos-	Oeffentl.
Erneuert	in %	gesellsch.	cherungen	senschaft.	Hand
		in %	in %	in %	in %
Nein	10	15	20	7	14
kürzlich gekauft	1	3	-	-	1
Ja	89	82	80	93	85
Total	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	2'488	960	535	635	299

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 2A: Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen nach räumlicher Gliederung

Gliederung	T.-geb. A	T.-geb. B	T.-geb. C	Grossstädte	andere Geb.
Erneuert	in %	in %	in %	in %	in %
Nein	12	13	10	13	11
kürzlich gekauft	1	3	-	1	2
Ja	87	84	90	86	87
Total	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	2'051	1'594	979	2'739	2'178

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 3A: Finanzieller Aufwand je Wohnung nach räumlicher Gliederung

Gliederung	T.-geb. A	T.-geb. B	T.-geb. C	Grossstädte	andere Geb.
Aufwand in Fr.	in %	in %	in %	in %	in %
- 1'500	19	37	19	21	32
1'501- 5'000	36	19	31	34	23
5'001-15'000	23	25	13	21	21
15'001-	22	19	37	24	24
Total	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	1'793	1'594	881	2'375	1'893

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 4A: Vorletzte Erneuerung durchgeführt bzw. nicht durchgeführt nach Wohnungen und finanziellem Aufwand

Vorletzte E. Aufwand in Fr.	Ja in %	Nein in %
- 1'500	22	29
1'501- 5'000	43	18
5'001-15'000	16	24
15'001-	19	29
Total	100	100
Anzahl Wohnungen	1'688	2'160

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 5A: Neubau, Umbau sowie Modernisierung und Instandsetzung nach räumlicher Gliederung

Gliederung Erneuerung	T.-geb. A in %	T.-geb. B in %	T.-geb. C in %	Grossstädte in %	andere Geb. in %
Neubau	2	0	0	0	1
Umbau	16	11	25	17	14
Insts./Mod.	82	89	75	83	85
Total	100	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	1'515	1'566	768	2119	1730

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 6A: Wohnungen nach Baubewilligung und Ausmass der Erneuerung, Kosten, Eigentümern, Art der Verwaltung, Gebäudetyp und räumlicher Gliederung

Baubewilligung:	Ja in %	Nein in %	Total in %	Anzahl Wohnungen
<u>Instandsetzung/Modernisierung</u>				
Gering	12	88	100	846
Gering-Mittel	21	79	100	852
Mittel-Gross	25	75	100	889
Gross	15	85	100	626
<u>Umbau</u>				
Klein	45	55	100	142
Mittel	72	28	100	297
Gross	97	3	100	157
<u>Neubau</u>				
	100	0	100	26
<u>Erneuerungskosten in Fr.</u>				
- 1'500	0	100	100	1'030
1'501- 5'000	11	89	100	1'110
5'001-15'000	26	74	100	819
15'001-	82	18	100	876
<u>Eigentümer</u>				
Private	21	79	100	2'014
Kap.-Gesellsch.	32	68	100	666
Versicherung	14	86	100	382
Genossenschaft	54	46	100	553
Oeff. Hand	29	71	100	219
<u>Art der Verwaltung</u>				
Selbstverwaltet	33	67	100	2'822
Fremdverwaltet	13	87	100	1'014
<u>Gebäudetyp</u>				
1	29	71	100	467
2	28	72	100	1'643
3	6	94	100	501
4	35	65	100	1'224
<u>Räumliche Gliederungen</u>				
T.-Geb. A	25	75	100	1'515
T.-Geb. B	26	74	100	1'554
T.-Geb. C	36	64	100	766
Grossstädte	30	70	100	2'119
andere Geb.	25	75	100	1'716
Insgesamt	27	73	100	3'835

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 7A: Wohnungen nach Abklärung von Erneuerungsalternativen  
sowie Ausmass der Erneuerung, Eigentümer und Art der  
Verwaltung

Abklärung	Ja in %	Nein in %	Total in %	Anzahl Wohnungen
<u>Instandsetzung/Modernisierung</u>				
Gering	3	97	100	846
Gering-Mittel	1	99	100	852
Mittel-Gross	10	90	100	889
Gross	10	90	100	626
<u>Umbau</u>				
Klein	33	67	100	142
Mittel	32	68	100	301
Gross	33	67	100	155
<u>Neubau</u>				
	95	5	100	26
<u>Eigentümer</u>				
Private	5	95	100	2'016
Kap.-Gesellsch.	20	80	100	665
Versicherung	17	83	100	394
Genossenschaft	8	92	100	552
Oeff. Hand	26	100	100	219
<u>Art der Verwaltung</u>				
Selbstverwaltet	12	88	100	2'822
Fremdverwaltet	7	93	100	1'024
Insgesamt	10	90	100	3'846

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 8A: Wohnungen nach Problemen bei der Durchführung der Bauarbeiten sowie Ausmass der Erneuerung, Eigentümer und Art der Verwaltung

Probleme	Ja in %	Nein in %	Total in %	Anzahl Wohnungen
<u>Instandsetzung/Modernisierung</u>				
Gering	0	100	100	846
Gering-Mittel	1	99	100	852
Mittel-Gross	5	95	100	889
Gross	3	97	100	626
<u>Umbau</u>				
Klein	8	92	100	142
Mittel	14	86	100	301
Gross	52	48	100	155
<u>Neubau</u>				
	0	100	100	26
<u>Eigentümer</u>				
Private	5	95	100	2'016
Kap.-Gesellsch.	2	98	100	665
Versicherung	5	95	100	394
Genossenschaft	8	92	100	552
Oeff. Hand	9	91	100	219
<u>Art der Verwaltung</u>				
Selbstverwaltet	7	93	100	2'822
Fremdverwaltet	1	99	100	1'024
Insgesamt	5	95	100	3'846

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 9A: Wohnungen nach Gebäudetypen und Mietergruppen

Mietergruppe	1 in %	2 in %	3 in %	4 in %
leist.-schwache	100	31	0	0
leist.-fähige	0	69	0	63
leist.-starke	0	0	100	37
Total	100	100	100	100
Anzahl Wohnungen	467	1'643	503	1'235

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 10A: Wohnungen nach Wahrnehmung des Erneuerungsdefizits und Art des Akteurs

Aktueller	Eigentümer Anlass	Private in %	Kapital- gesellsch. in %	Versi- cherungen in %	Baugenos- senschaft. in %	Oeffentl. Hand in %	Selbst- verwalt. in %	Fremd- verwalt. in %
	Wohnt im Haus	33	1	1	4	0	34	0
	Regelm. Kontrollen	35	62	62	68	63	63	57
	Bei Mieterwechsel	12	22	27	2	3	17	14
	Artikel in Presse	1	0	0	1	0	1	0
	Mieter informieren	7	9	16	4	15	10	11
Total <sup>1)</sup>		88	94	106	79	81	125	82
Anzahl Wohnungen		2'016	666	394	553	219	2'824	1'024

1) Mehrfachnennungen möglich  
Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 11A: Wohnungen nach aktuellem Grund für die Erneuerung und Art des Akteurs

Aktueller	Eigentümer Anlass	Private in %	Kapital- gesellsch. in %	Versi- cherungen in %	Baugenos- senschaft. in %	Oeffentl. Hand in %	Selbst- verwalt. in %	Fremd- verwalt. in %
<u>Wirtsch. Motive</u>								
	Gekauft z. Sanieren	7	8	0	0	0	9	0
	Bessere Rendite	5	12	2	0	0	6	6
	Vermietung sichern	20	7	9	13	4	17	32
	Günstige Finanzierung	0	0	0	0	0	0	0
<u>Gebäude/Lage</u>								
	Bauzustand schlecht	80	53	72	62	51	91	80
	Ausstattung schlecht	45	8	23	24	36	58	7
	Haus unansehnlich	30	19	23	22	51	40	43
	Hohe Heizkosten	13	26	31	48	24	39	7
	Grundrisse schlecht	5	1	0	5	12	8	0
	Bauschäden	6	0	19	20	7	9	14
	Lärm unerträglich	1	2	1	2	1	3	0
	Gesetze	7	10	6	0	2	10	2
Total <sup>1)</sup>		219	146	186	196	188	290	191
Anzahl Wohnungen		2'016	666	394	553	219	2'824	1'024

1) Mehrfachnennungen möglich  
Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 12A: Wohnungen nach Gründen für die Art der gewählten  
Erneuerung und Art des Akteurs

Eigentümer Gründe für Art der Erneuerung	Private in %	Kapital- gesellsch. in %	Versi- cherungen in %	Baugenos- senschaft. in %	Oeffentl. Hand in %	Selbst- verwalt. in %	Fremd- verwalt. in %
<u>Wirtsch. Motive</u>							
Mieten zu niedrig	11	25	14	1	0	19	6
Rendite zu gering	8	18	6	0	0	14	1
Kosten sonst zu hoch	5	3	2	21	8	12	0
Invest. zu gering	6	4	0	0	0	7	0
Konjunktur ungünstig	0	4	1	0	0	1	0
Mieten zu teuer	6	10	8	1	0	10	1
Standortvorteile	8	23	4	0	0	15	0
<u>Gebäude/Lage</u>							
Bauzustand	78	66	61	86	67	95	84
Ausstattung	44	30	34	29	35	59	23
Grundriss	6	10	4	6	6	12	0
Umweltbelastung	2	18	13	4	1	9	4
<u>Gesetze/Planungen</u>							
Zonenordnung	5	17	4	1	9	11	2
Abbruch, Zweckentfremd.	2	14	1	0	12	6	2
Ortsbild-, Denkmalschutz	11	14	0	0	14	15	2
Bauvorschriften	3	4	7	0	14	6	1
Hängige Planungen	2	3	1	0	0	1	3
Servitut/Auflagen	0	7	0	0	0	2	0
<u>Nachbarn/Mieter</u>							
Einsprachen	3	11	5	1	1	6	3
Widerstand Bevölk.	0	10	8	2	1	4	2
Mieterzusammensetz.	30	29	40	13	16	31	38
Schwierigk. m. Mieter	n18	15	30	18	1	21	20
Soziale Härten	15	14	14	9	17	17	18
<u>Diverses</u>							
Zu viele Umtriebe	4	4	2	0	0	4	3
Verwaltungsaufwand	0	0	4	1	0	1	0
Miteigentümer	0	0	0	0	0	0	0
Total <sup>1)</sup>	267	353	263	193	202	378	213
Anzahl Wohnungen	2'016	666	394	553	219	2'824	1'024

1) Mehrfachnennungen möglich  
Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 13A: Wohnungen nach selbstgenannten Gründen für die Erneuerung und Art des Akteurs

Eigentümer Selbstgenannte Gründe	Private in %	Kapital- gesellsch. in %	Versi- cherungen in %	Baugenos- senschaft. in %	Oeffentl. Hand in %	Selbst- verwalt. in %	Fremd- verwalt. in %
<u>Wirtsch. Gründe</u>							
Werterhaltung	26	37	28	10	34	28	42
Vermietung sichern	5	1	0	1	0	4	3
Rendite erhalten	26	24	18	4	7	26	26
Arbeitsbeschaffung	2	9	0	0	0	3	3
Unterhaltsk. senken	6	0	11	18	0	8	14
<u>Energiesparen</u>	1	15	11	12	8	10	5
<u>Gesetze/Auflagen</u>	2	1	3	1	2	2	1
<u>Moderate Mieten</u>	14	14	6	78	35	40	10
<u>Diverses</u>							
Andere Bedürfnisse	2	4	0	0	9	2	4
Image	0	6	5	0	0	3	0
Diverses	1	0	2	7	0	3	1
Total <sup>1)</sup>	85	111	84	131	95	129	109
Anzahl Wohnungen	2'016	666	394	553	219	2'824	1'024

1) Mehrfachnennungen möglich  
Quelle: Eigene Erhebungen

Bibliographie

- Diedrich, H. et al.: Oekonomische Analyse der Veränderungen im Bestand der Altbauwohnungen in Grossstädten; Schriftenreihe Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, Heft 07.004, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn, 1978
- Gerheuser, F. et al.: Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung - Bewohner und Hauseigentümer; Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 25, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1982
- Haari, R.: Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz; Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 16, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1979
- Hausbesitzer-Verein Basel: Gedanken zur Revision des Hochbautengesetzes und des Zonenplanes; Hausbesitzer-Verein Basel, Basel, 1985
- Hornung, D.: Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen; Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1985
- Hübschle, J.: Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt; Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 31, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1984
- Ipsen, D. et al.: Teilmärkte und Wirtschaftsverhalten privater Miethausbesitzer - Analysen zur Miethöhe, Instandsetzung und Renditesituation; Arbeitskreis des Fachbereichs Stadt- und Landschaftsplanung, Gesamthochschule Kassel (GhK), Heft 9, Kassel, 1980
- Kiener, U.: Der schweizerische Wohnungs-Immobilienmarkt; Institut für Hochbauforschung (HBF), ETH, Zürich, 1976
- Norusis, Marija J.: SPSS-X, Advanced Statistical Guide, Chicago, 1985
- PROGNOS AG: Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuermöglichkeiten; Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1978
- Rinderknecht, M. et al.: Wohnbausanierung in der Schweiz; Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 15, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, 1980
- Schweizerische Baudokumentation (Hrsg.): Renovationspotential bei institutionellen Anlegern; Nationale Umfrage Nr. 15 der Schweizer Baudokumentation, Schweizer Baudokumentation, Blauen, 1987
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW): Unterhalt und Erneuerung von Altwohnungen; Zürich, 1974

**Schriftenreihe Wohnungswesen**

Herausgeber:  
Bundesamt für Wohnungswesen,  
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:  
Eidg. Drucksachen- und Material-  
zentrale, 3000 Bern,  
oder über den Buchhandel

**Bulletin du logement**

Editeur:  
Office fédéral du logement,  
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:  
Office central fédéral des imprimés  
et du matériel, 3000 Berne,  
ou par les librairies

**Bollettino dell'abitazione**

Editore:  
Ufficio federale per l'abitazione,  
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:  
Ufficio centrale federale degli stam-  
pati e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso le librerie

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.–	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.–	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz 2. überarbeitete Auflage	112 Seiten	Fr. 12.–	Bestell-Nummer	725.007 d
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 <sup>e</sup> édition remaniée	120 pages	Fr. 12.–	No de commande	725.007 f
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f

Band	12	1985	Forschungsprogramme der Forschungs-kommission Wohnungswesen FWW 1979-1987	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.012 d
Volume	12	1985	Programmes de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1979-1987	64 pages	Fr. 5.-	No de commande	725.012 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.014 d
Band	15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.015 d
Band	16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume	16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.016 f
Band	17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorgeeinrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/ Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.-	No de commande	725.022 f

Band	23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.023 d
Volume	23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.023 f
Volume	23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	Fr. 8.–	No di ordinazione	725.023 i
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung/Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.026 f
Band	27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/ Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.–	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methodé zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer	725.029 d

Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/ Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/ Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.–	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.–	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.–	No de commande	725.034 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.–	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.036 f
Band	37	1988	Forschungsprogramm der Forschungs-kommission Wohnungswesen FWW 1988-1991	56 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.037 d

Volume	37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988-1991	60 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.037 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/ Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière . . . qu'en est-il du locataire?/Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1988	L'Habitat en Suisse 3 <sup>e</sup> édition remaniée	180 pages	Fr. 19.-	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.043 f

Arbeitsberichte Wohnungs-  
wesen

Rapports de travail sur le  
logement

Rapporti di lavoro sull'  
abitazione

In dieser Reihe werden in kleiner Auflage Forschungsergebnisse veröffentlicht, die sich vor allem an Fachkreise richten

Dans cette série sont publiés, à tirage limité, des résultats de recherche destinés avant tout à des spécialistes

In questa serie sono pubblicati, in tiratura limitata, dei risultati di ricerca destinati in primo luogo a cerchie di specialisti

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf Antrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

Editeur:

Office fédéral du logement à la demande de la Commission fédérale de recherche pour le logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Editore:

Ufficio federale per l'abitazione su proposta della Commissione per la ricerca sull'alloggio, 3000 Berna 15, casella postale 38

Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

Fonte d'acquisto:

Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

- 1 D Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuermöglichkeiten.  
Roland Haari, 1978, broschiert, Format A 4, 225 Seiten, Bestell-Nr. 725.501 d vergriffen
- 2 D Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht).  
1979, broschiert, Format A 4, 108 Seiten, Bestell-Nr. 725.502 d Fr. 9.--
- 2 F Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset").  
1979, broché, format A 4, 112 pages, no de commande 725.502 f Fr. 9.--
- 3 D Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum "Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich".  
Roland Haari, 1979, broschiert, Format A 4, 72 Seiten, Bestell-Nr. 725.503 d vergriffen
- 4 D Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich / Referate und Ergebnisse.  
1980, broschiert, Format A 4, 84 Seiten, Bestell-Nr. 725.504 d vergriffen
- 5 F La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le séminaire du 26 mai 1981 à Genève.  
1981, broché, format A 4, 40 pages, no de commande 725.505 f épuisé
- 6 F Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final.  
Catherine Pelli, 1981, broché, format A 4, 94 pages, no de commande 725.506 f épuisé
- 7 D Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz.  
Jörg Hübschle, 1981, broschiert, Format A 4, 74 Seiten, Bestell-Nr. 725.507 d vergriffen
- 8 D/F Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse.  
Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion.  
1982, broschiert, Format A 4, 148 Seiten, Bestell-Nr. 725.508 d/f Fr. 13.--
- 9 D Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung.  
Jörg Hübschle, 1984, broschiert, Format A 4, 92 Seiten, Bestell-Nr. 725.509 d Fr. 9.--
- 9 F L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement  
Jörg Hübschle, 1984, broché, format A 4, 108 pages, no de commande 725.509 f Fr. 9.--
- 10 D REVITALISIERUNG am Beispiel der Bärenfelderstrasse in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen.  
R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer, 1984, broschiert, Format A 4, 128 Seiten, Bestell-Nr. 725.510 d Fr. 12.--
- 11 F Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés  
Sophie Lin, 1984, broché, format A 4, 104 pages, no de commande 725.511 f Fr. 11.--
- 12 D Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen.  
Daniel Hornung, 1986, broschiert, Format A 4, 120 Seiten, Bestell-Nr. 725.512 D Fr. 13.--

- 13 D Basisbericht zu den Regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995.  
Christian Gabathuler, Daniel Hornung, 1987, broschiert, Format A4, 108 Seiten,  
Bestell-Nr. 725.513 d Fr. 15.--
- 13 F Rapport de base des perspectives regionalisées du besoin de logements d'ici 1995.  
Christian Gabathuler, Daniel Hornung, 1987, broché, format A4, 104 pages,  
no de commande 725.513 f Fr. 15.--
- 14 D Lese- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs  
unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren, Michal Arend,  
1987, broschiert, Format A4, 96 Seiten,  
Bestell-Nr. 725.514 d Fr. 10.--
- 15 D Siedlungsökologie 1987 / Grundlagen für die Praxis, Arbeitsteam Jürg Dietiker,  
Beat Stöckli, René Stoos, 1988, broschiert, Format A4, 468 Seiten,  
Bestell-Nr. 725.515 d Fr. 35.--
- 16 D Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern, Roland Haari, 1988, borschiert,  
Format A4, 112 Seiten  
Bestell-Nr. 725.516 d Fr. 13.--

## UEBERSICHTSBLATT ZU AKTEUREN, GEBÄUDEN UND TEILGEBIETEN

### ZUSAMMENFASSUNG DER EIGENTÜMERCHARAKTERISTIKA

Eigentümer Charakteristika	Private	Kapital- gesellsch.	Versi- cherungen	Baugenos- senschaft.	Oeffentl. Hand
Wohnungsbestand	Klein-Mittel	Mittel	Mittel-Gross	Mittel-Gross	Mittel-Gross
Besitzdauer	Mittel	Kurz-Lang	Mittel	Lang	Lang
Eigennutzung	Hoch	Niedrig	Niedrig	Niedrig	Niedrig
Fremdverwaltet	Hoch	Hoch	Mittel	Niedrig	Mittel
Kauf/Verkauf	Wenig-Mittel	Mittel	Viel	Wenig	Wenig-Mittel

### ZUSAMMENFASSUNG DER GEBÄUDE- UND WOHNUNGSCHARAKTERISTIKA

Gebäudetyp Charakteristika	1	2	3	4
Baualter	Alt	Alt-Mittel	Mittel-Jung	Mittel
Objektgrösse	Klein	Klein	Gross	Mittel
Bebauungsdichte	Hoch	Mittel	Mittel-Hoch	Mittel
Nutzungsmischung	Hoch	Mittel	Hoch	Niedrig
Wohnungsgrösse	Klein	Mittel	Gross	Mittel-Gross
Ausstattung	Befriedigend-Gut	Gut	Sehr gut	Sehr gut
Miete	Hoch	Mittel	Mittel-Hoch	Niedrig-Mittel
Schicht Mieter	Niedrig	Niedrig-Mittel	Hoch	Mittel-Hoch
Wohnungsqualität	Befriedigend	Befriedigend-Gut	Gut	Gut-Sehr gut
Bauzustand	Befriedigend-Gut	Befriedigend-Gut	Gut	Gut-Sehr gut
Umweltqualität	Gut	Gut	Sehr gut	Gut-Sehr gut

### ZUSAMMENFASSUNG DER TEILGEBIETSCHARAKTERISTIKA

Teilgebiet Charakteristika	A	B	C
Lage	Nähe der City	Stadtrand	Zwischengebiet
Ausstattung	Sehr Gut	Gut	Gut
Wohnungsgrösse	Klein	Gross	Klein
Nutzungsmischung	Hoch	Niedrig	Niedrig
Gebäudealter	Alt-Jung	Alt-Jung	Mittel
Miete	Hoch	Niedrig	Mittel
Anteil Ausländer	Hoch	Niedrig	Niedrig
Kinder	Wenig	Viel	Wenig
Alter Mieter	Jung/Alt	Mittel	Alt
Haushaltsgrösse	Klein	Gross	Klein