

Grenchner Wohntage 2004

Fachtagung vom 3. November 2004: Was treibt und hemmt die Wohnungsbauer?

Thesen und Fakten zur Erneuerungstätigkeit

Schriftliche Unterlage zum Referat von Peter Gurtner,
Direktor Bundesamt für Wohnungswesen

Knapp 43% aller Wohnungen sind in der Schweiz mehr als 40 Jahre alt. Rund 28% wurden vor 1945 erstellt. In den städtischen Kerngebieten ist der Anteil alter Objekte wesentlich höher. Die Zusammensetzung der Wohnungen ist oft sehr einseitig. Zwei- und Dreizimmereinheiten dominieren. Sie weisen Grundrisse, eine Ausstattung und Lagequalitäten auf, die häufig schon mit den heutigen und erst recht mit den künftigen Bedürfnissen kollidieren. Besonders für Familien kommen solche Quartiere praktisch nicht mehr in Betracht. Bei grossen baulichen und strukturellen Defiziten ist generell ein Wegzug vieler Haushalte feststellbar.

Je länger je mehr entsteht ein Erneuerungsstau, der sich nur dann auflöst, wenn die Renovationstätigkeiten gesteigert und die Abbruch- und Umwandlungsraten erhöht werden. Dem steht jedoch die „Erneuerungsfalle“ entgegen:

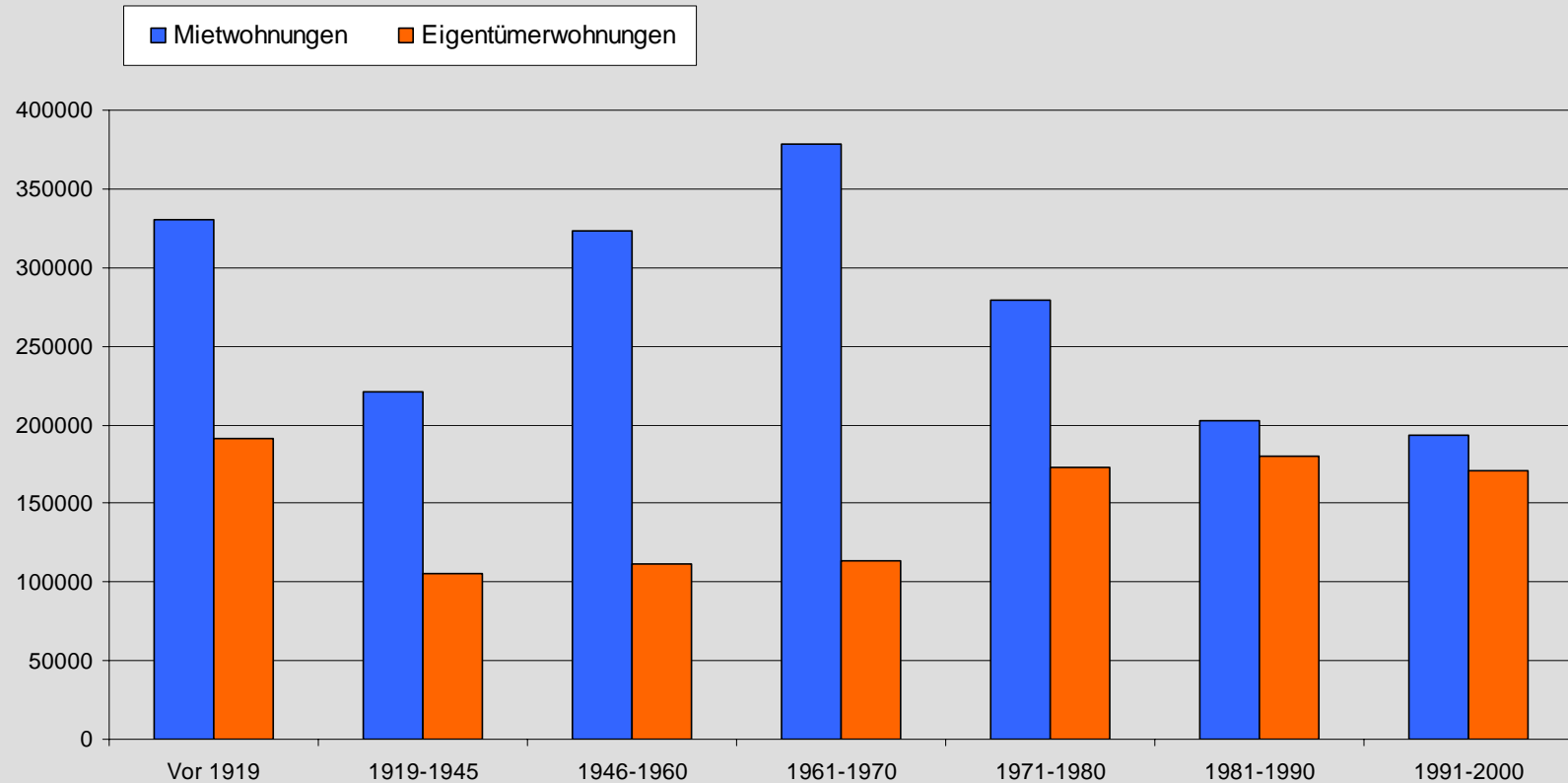
- Vielen Eigentümern fehlt es an flüssigen Mitteln. Renovationsfonds sind häufig leer, so dass selbst für den Unterhalt kein Geld vorhanden ist.
- Die in Inflationszeiten üblich gewesene Aufstockung von Hypotheken zur Finanzierung der Erneuerungsarbeiten ist vorbei. Viel eher muss man aufgrund des Wertverzehr mit Kapitalkündigungen oder schlechteren Ratings rechnen.
- Die nach Erneuerungen erforderlichen Mietzinsaufschläge lässt der Markt manchenorts nicht zu.
- Je nach Massnahme stehen Mietrechts- oder Bauvorschriften im Weg.
- Auch ein Abbruch mit Neubau ist vielfach keine Lösung, weil die Objekte hoch belehnt sind und mit Restwerten in den Büchern stehen, die eine radikale Abschreibung erschweren.
- Viele Bauträger scheuen die im Zusammenhang mit Erneuerungen möglichen Konflikte oder Umtriebe mit der Mieterschaft.
- Häufig bestehen wenig Anreize, weil das Wohnumfeld nicht attraktiv ist.

Renovationen und bauliche Verbesserungen sind deshalb häufig kaum finanzierbar, nicht oder nur wenig rentabel, von grossen Umtrieben begleitet und durch ungünstige Standortqualitäten erschwert.

Thesen und Fakten zur
Erneuerungstätigkeit
Thèses et faits concernant la rénovation

Bundesamt für Wohnungswesen
Office fédéral du logement

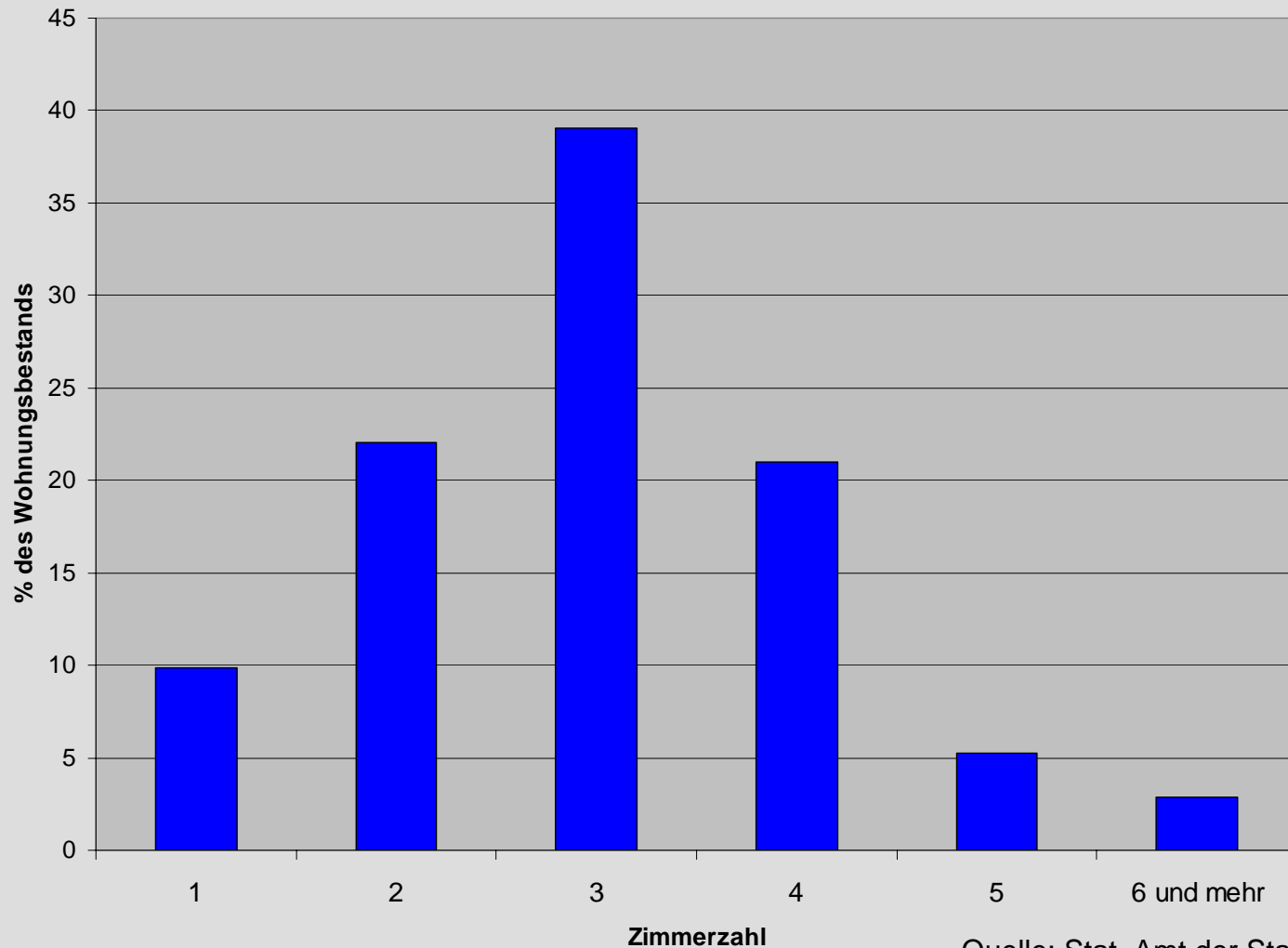
Bauplätze der Wohnungen Logements selon l'époque de construction



Quelle: Wohnungszählung 2000

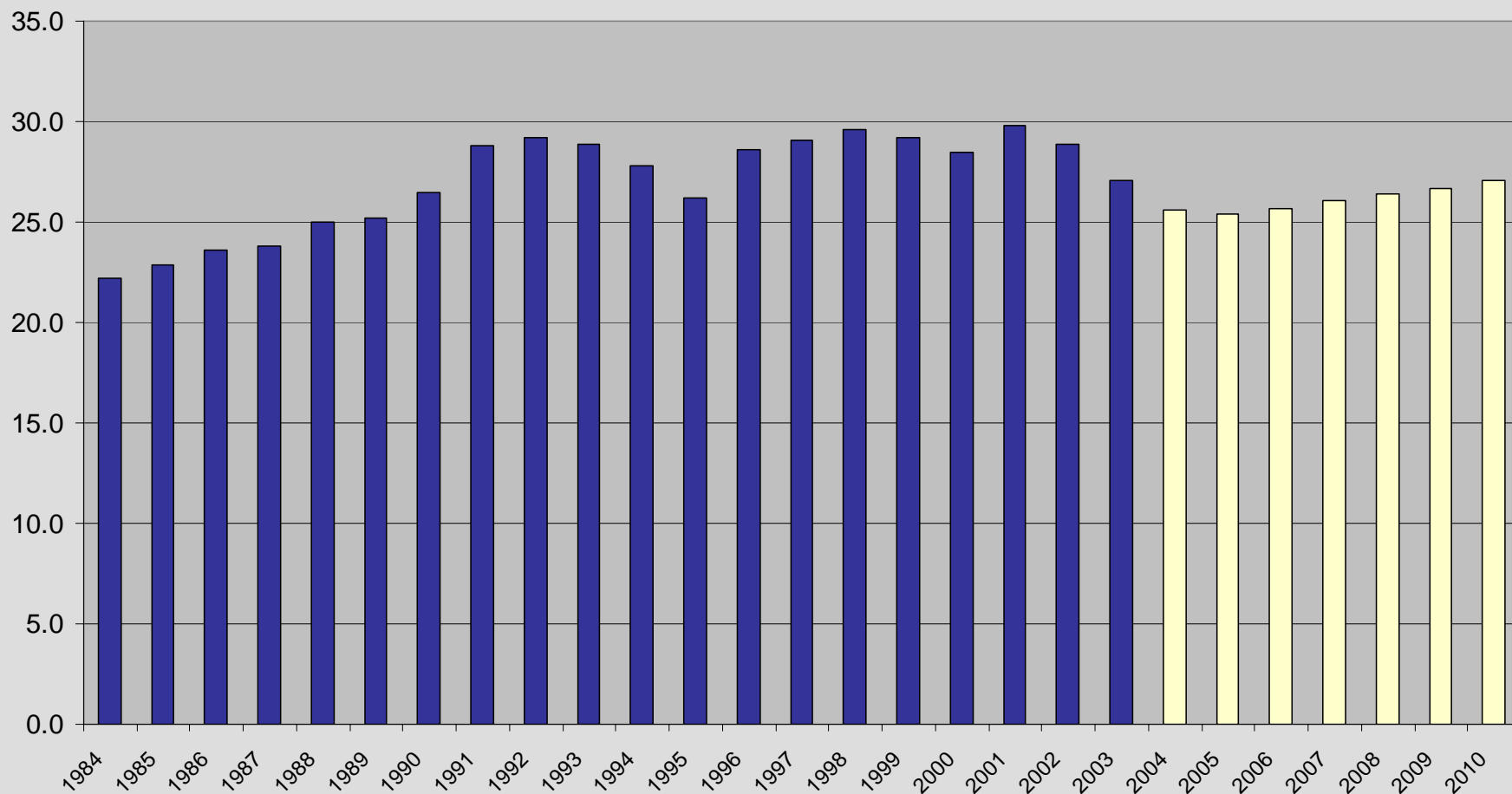
Wohnungen nach Zimmerzahl, Zürich 2002

Logements selon le nombre de pièces



Quelle: Stat. Amt der Stadt Zürich

Anteil Umbau und Unterhalt an Bauaufwendungen Transformation et entretien par rapport au volume de construction



Quelle: BAK Basel

Ursachen des Erneuerungsstaus

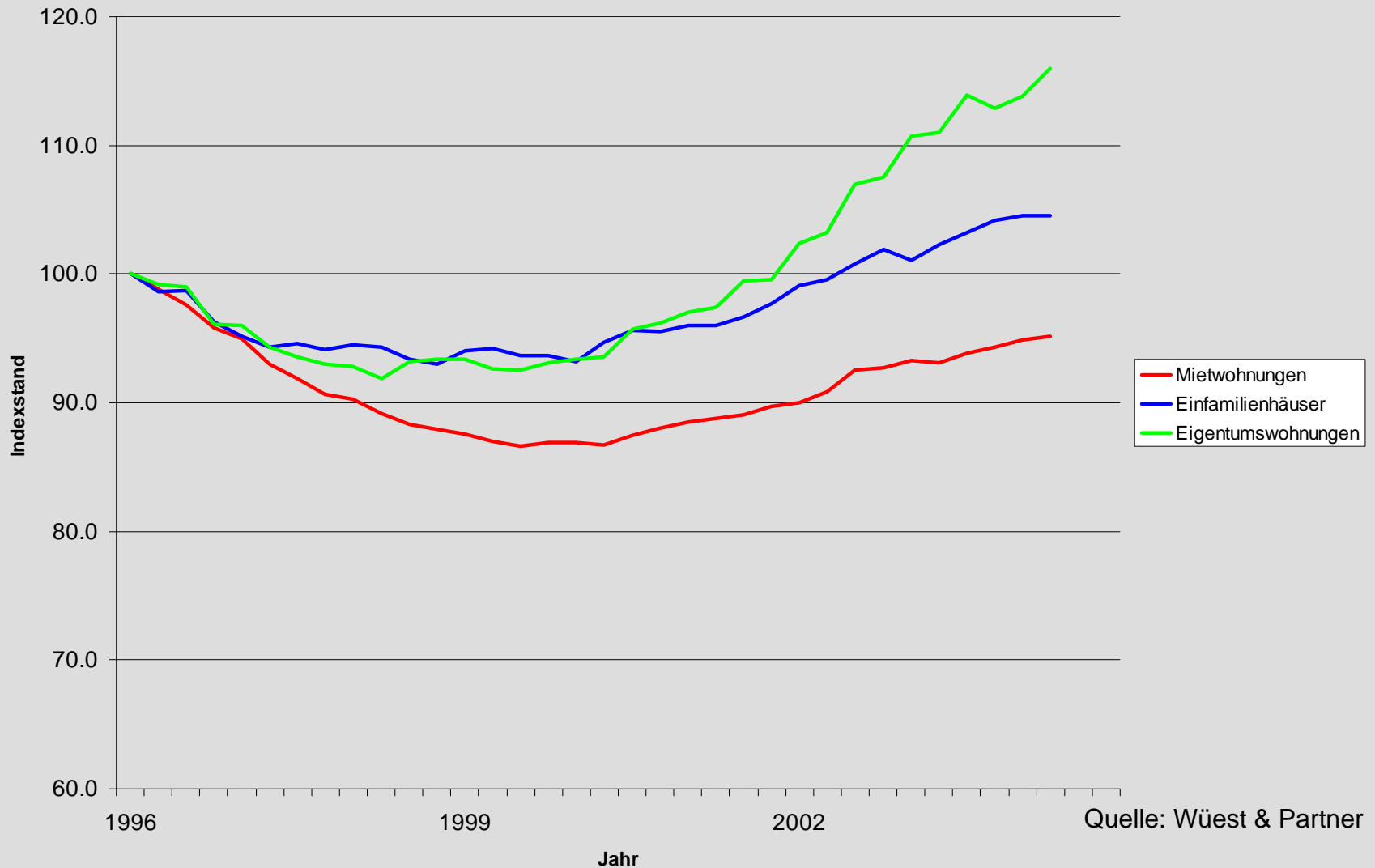
Causes du blocage des rénovations

- Immobiliencrash und Wertverluste
Crash immobilier et pertes de valeur
- Fehlendes Eigenkapital/leere
Erneuerungsfonds
Manque de capital propre/Fonds de rénovation
à sec
- Geringere Teuerung
Faible renchérissement
- Zurückhaltende Kreditgeber
Institutions de financement sur la réserve

Ursachen des Erneuerungsstaus Causes du blocage des rénovations

- Wenig Spielraum für Mietzinsinserhöhungen
Peu de possibilités d'augmenter les loyers
- Schranken im Mietrecht
Barrières au niveau du droit du bail
- Überholte Bauvorschriften/Prescriptions de la police des constructions obsolètes
- Ungünstiges Wohnumfeld/Environnement de l'habitat peu attractif
- Opposition der Mieter/Résistance des locataires

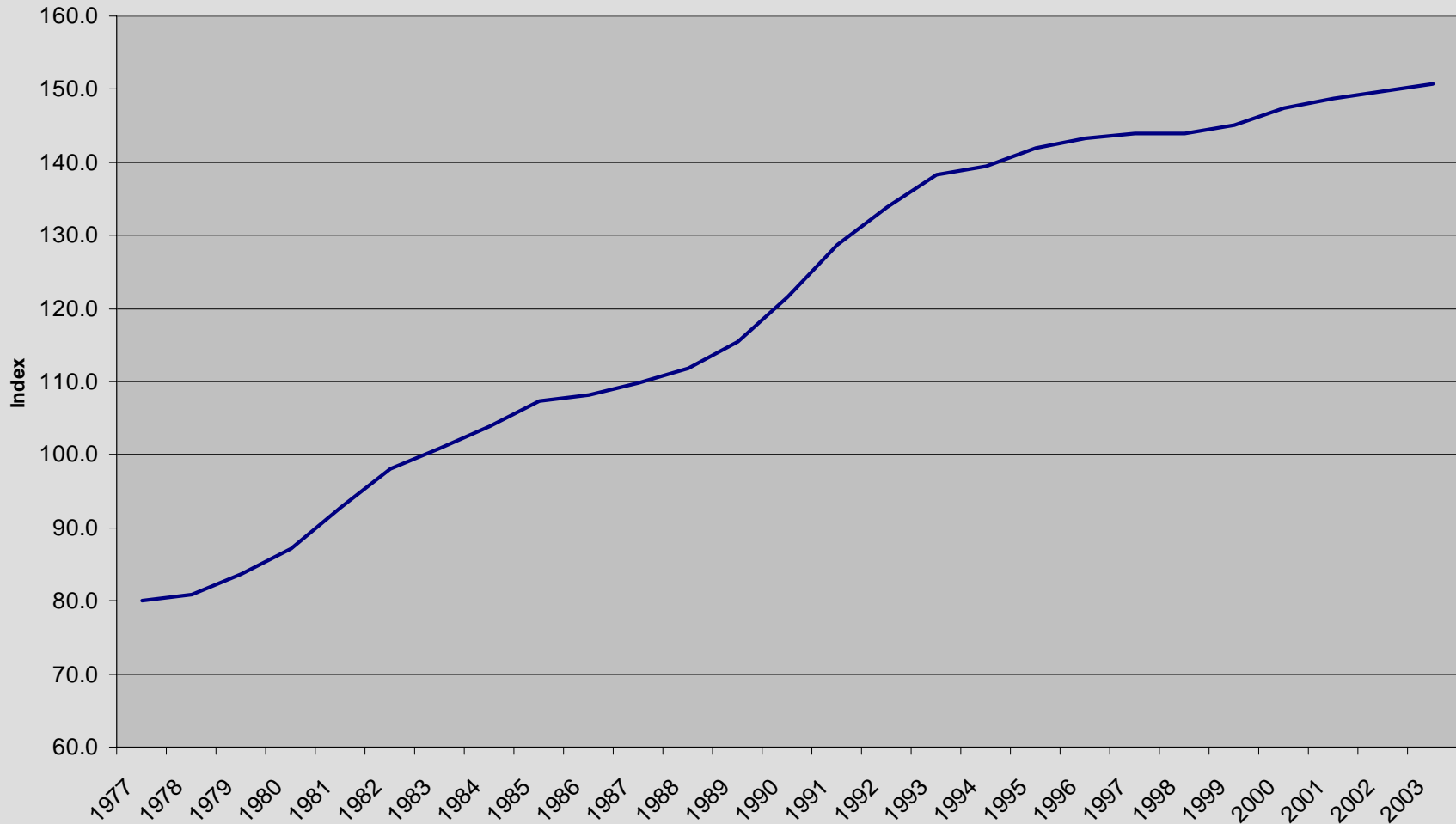
Preisentwicklung Wohnflächen / Evolution des prix des surfaces habitables, Suisse 1996 - 2004



Teuerungsindex

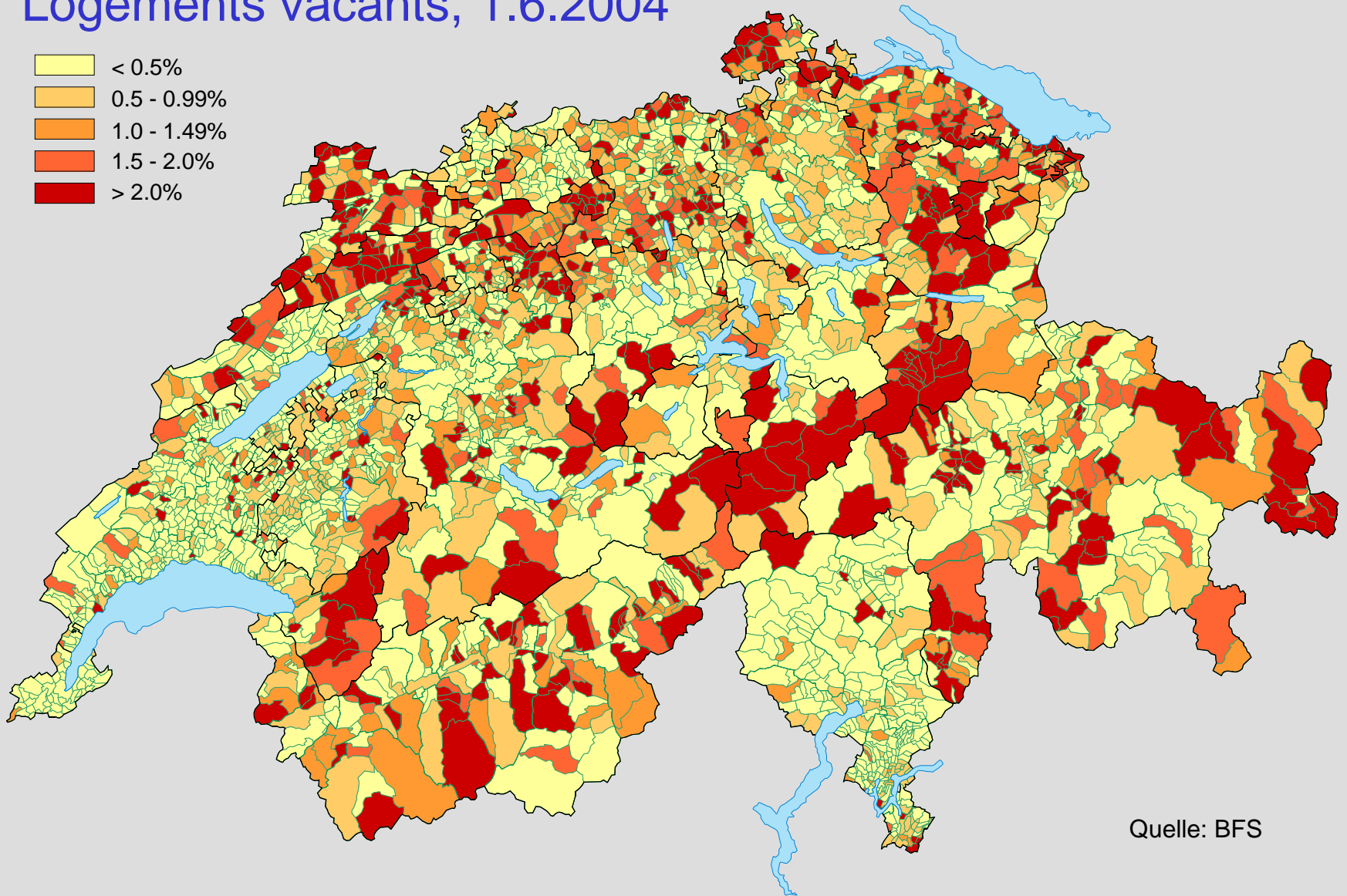
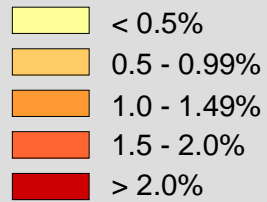
Indice des prix à la consommation, 1977 - 2003

(Basis 1982=100)



Leerwohnungen nach Gemeinden

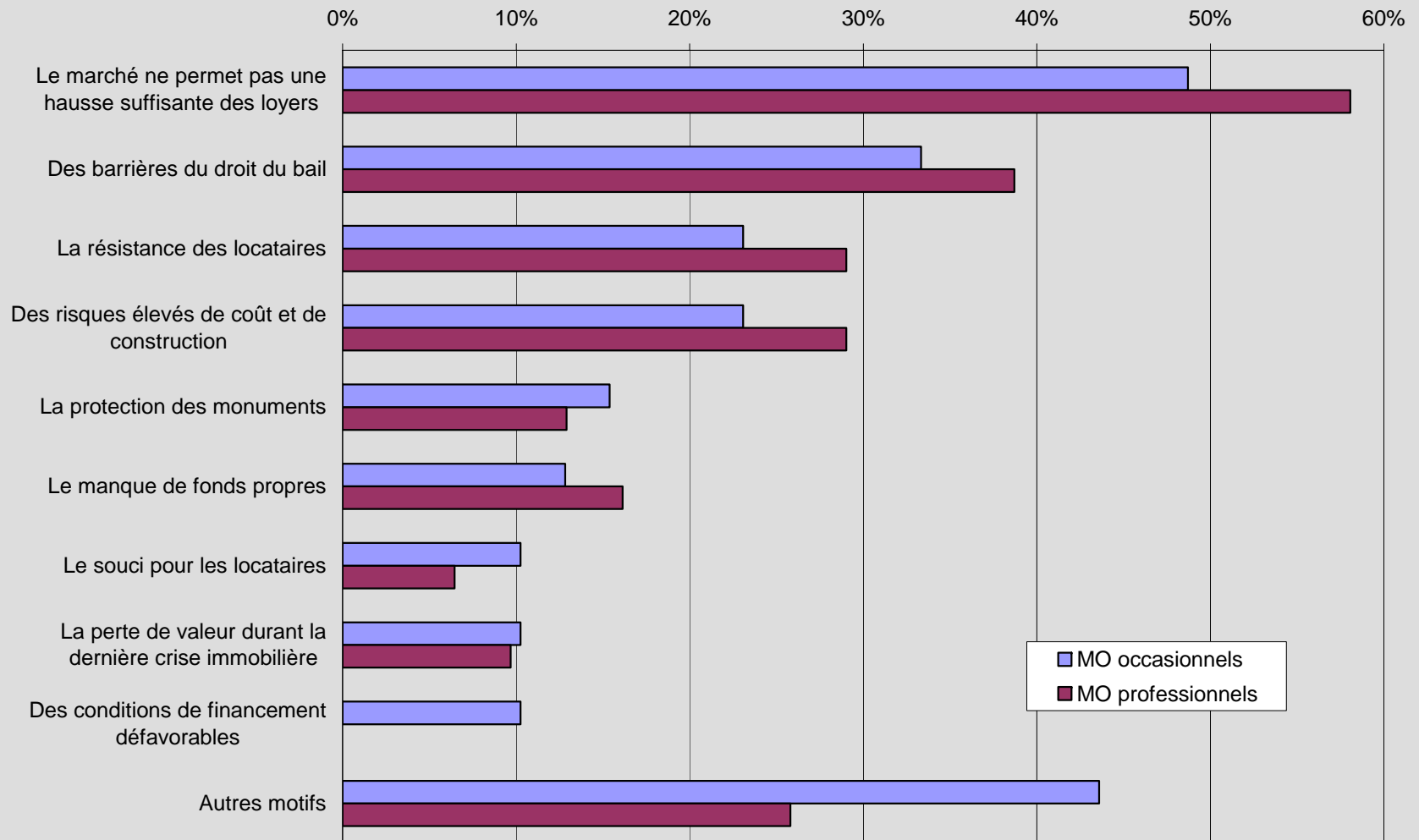
Logements vacants, 1.6.2004



Quelle: BFS

Gründe, die einer Renovation im Wege standen

Raisons qui ont fait renoncer à des rénovations



Quelle: noch unveröff. Studie Investorenverhalten, BWO

Erneuerungsstrategie nach Mietzins-Kategorie

Stratégie de rénovation selon catégorie de loyers

Strategie Innenausbau MFH	Miete bis 300 CHF/ Zimmer/Monat	Miete über 300 CHF/ Zimmer/Monat
Reine Instandhaltung, min. Unterhalt	14.1	7.0
Fortlaufende Instandsetzung	19.2	22.5
Schrittweise Erneuerung	51.3	54.9
Umfassende Erneuerung	7.7	12.7
Andere, keine Antwort	7.7	2.8
Gesamt	100.0	99.9

Sind die Banken restriktiver geworden?

Les banques sont-elles devenues plus restrictives?

	in %
Nein / Non	26.8
Ja, mehr Eigenkapital / Oui, capital propre plus élevé	11.3
Ja, bezüglich Zinssätze / Oui, taux d'intérêts plus élevés	10.5
Ja, bezüglich Zinssätze und Amortisation / Oui, taux d'intérêts et amortissements plus élevés	6.3
Ja, mehr Unterlagen / Oui, meilleure documentation	19.2
Weiss nicht, andere / Ne sais pas, autres	42.3
Keine Antwort / pas de réponse	2.5
Total (Basis: 239 Gebäude / Bâtiments)	118.9

Quelle: Studie BFE (in Arbeit)