
Zustand des Wohn- raums in der Schweiz aus der Sicht der Bewohnerschaft Zusammenfassung

HSLU / HES-SO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

ChristophENZler, BWO
Stephanie Fürer, BWO

Autorinnen

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Hochschule Luzern (HSLU)
Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried, Hochschule Westschweiz (HES-SO)

Zitierweise

Seiler Zimmermann, Yvonne und Wanzenried, Gabrielle (2022). Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus der Sicht der Bewohnerschaft. Zusammenfassung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen

Diese Zusammenfassung ist auch in französischer Sprache, der Gesamtbericht in deutscher Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

1. Ausgangslage und Fragestellungen

Der vorliegende Bericht befasst sich mit dem Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner. Wohnen ist ein essenzielles Bedürfnis und für die Mehrheit der Schweizer Wohnbevölkerung wichtig. Doch wie gut ist der Zustand des Wohnraums in der Schweiz und wie zufrieden ist die Bewohnerschaft damit? Die Beantwortung dieser Fragen zeigt auf, ob Liegenschaften bedürfnisorientiert bewirtschaftet werden. Diese Fragestellungen sind auch im Zusammenhang mit der Substanzerhaltung und der Erneuerung des Wohnungsbestandes von grosser wohnungspolitischer Bedeutung.

2. Datenbasis und Methodik

Die Angaben zum Baujahr des Wohnraums in der Schweiz stammen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamtes für Statistik. Die Informationen sind sowohl auf Ebene Gebäude als auch auf Ebene Wohnung verfügbar; zudem wird nach Gebäudetyp unterschieden. Für diese Analysen werden die GWS-Daten vom Jahr 2018 verwendet. Daten zur Leerwohnungsziffer auf Gemeindeebene, welche als Mass für die Marktangespanntheit verwendet werden, sowie zur Stadt/Land-Typologie (mit 3 Kategorien) und zur Grossregion der jeweiligen Gemeinden werden vom Bundesamt für Statistik bezogen. Angaben zum Bruttoinlandsprodukt auf Kantonsebene und dessen Veränderungen stammen ebenfalls vom Bundesamt für Statistik.

Für die Analysen zur Einschätzung des Zustandes des Wohnraums und der Zufriedenheit der Bewohnerschaft werden die Daten aus dem Schweizer Haushalt-Panel (SHP) verwendet. Diese Datenquelle enthält einerseits Informationen zum Zustand der Wohnungen, inkl. Angaben zu den getätigten Renovationen.¹ Andererseits sind darin auch Angaben zur Zufriedenheit der Befragten mit ihrem Wohnraum, zu den Wohnkosten, zu ausgewählten Eigenschaften der Wohnungen sowie zu soziodemographischen Eigenschaften der Haushalte enthalten. Analysiert werden die Jahre 2000 bis 2018.

Zur Validierung der Ergebnisse und zum Einbezug ausgewählter Aspekte aus Wohnungseigentümer- und Vermietersicht sind zusätzlich Experteninterviews mit Vertreter*innen eines grossen institutionellen Immobilieneigentümers sowie eines Immobilienentwicklers durchgeführt worden. Die entsprechenden Erkenntnisse fliessen in die Verfassung des Berichtes ein.

3. Das Alter des Wohnraums in der Schweiz

In der Schweiz sind rund 37% der Wohngebäude und knapp ein Drittel der aktuell bestehenden Wohnungen vor 1960 erstellt worden und sind damit mindestens 60 Jahre alt. Das Alter des Gebäudebestandes einer Gemeinde korreliert einerseits mit strukturellen und geographischen Eigenschaften, wie der Grösse der Gemeinde, der bestehenden Gebäudestruktur, der Stadt/Land-Typologie und der Grossregion. Andererseits spielen auch die wirtschaftliche Entwicklung und die Marktangespanntheit auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung geht im betrachteten Zeitraum einher mit einem geringeren relativen Anteil neuerer Gebäude bzw. einem höheren Anteil älterer Gebäude. Dies könnte damit zusammenhängen, dass die Wirtschaft dort stärker gewachsen ist, wo bereits eine hohe bestehende Gebäudedichte herrschte. Eine höhere Bautätigkeit in einer gegebenen Zeitperiode ist gemäss den Ergebnissen positiv mit der Leerwohnungsziffer in zukünftigen Perioden korreliert. Ab

¹ Allerdings muss beachtet werden, dass im SHP-Datensatz keine Definition gegeben wird, was unter «Renovation» genau verstanden wird.

dem Jahr 2015 ist insbesondere in der Genferseeregion und der Region Zürich im Vergleich zu den anderen Grossregionen relativ mehr Wohnraum erstellt worden.

4. Zustand des Wohnraums

Der Zustand des Wohnraums wird im SHP-Datensatz in drei Kategorien unterteilt: «neu oder frisch renoviert», «in einem guten Zustand, aber nicht kürzlich renoviert» und «in einem schlechten Zustand» und basiert damit auf der subjektiven Einschätzung der befragten Personen. Knapp 80% des Wohnraums ist in einem guten Zustand, aber nicht kürzlich renoviert. Zwischen 15% und 20% des Wohnraums ist neu oder frisch renoviert. In dieser Kategorie ist Wohnraum im Eigentum anteilmässig etwas zahlreicher. In einem schlechten Zustand befindet sich rund 3% des Wohnraums, wobei die Mietobjekte übervertreten sind. Von ihnen befinden sich rund 5% in einem schlechten Zustand.

Um die unterschiedlichen Determinanten der Einschätzung des Zustandes des Wohnraums simultan zu erfassen, wird mittels eines Ordered-Logit-Modells analysiert, welche Personen, mit welchem soziodemografischen Profil wie bspw. Einkommen und Wohnkostenbelastung, eher in Wohnobjekten in besserem Zustand wohnen, und inwiefern der Zustand von der Lage, der Grösse des Wohnraums, des Objekttyps und der Marktangespanntheit abhängig ist. Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl Miet- wie Eigentumsobjekte von Haushalten mit höherem Einkommen in der Tendenz in einem besseren Zustand sind. Zudem sind Objekte mit weniger Zimmern ebenfalls eher in einem besseren Zustand als solche mit mehr Zimmern. Nicht bestätigt werden kann, dass Eigenheime im Stockwerkeigentum einen schlechteren Zustand aufweisen als Einfamilienhäuser.

5. Zufriedenheit mit dem Wohnraum

Die Zufriedenheit mit dem Wohnraum wird im SHP-Datensatz mit einer Skala von Null (überhaupt nicht zufrieden) bis 10 (vollumfänglich zufrieden) gemessen. Über alle analysierten Jahre betrachtet liegt die Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt der Bewohnerschaft im Mittel bei 8,3 und im Median bei 8,2. Eigentümer*innen weisen eine höhere Zufriedenheit mit ihrem Wohnraum auf als Mieter*innen.

Wiederum wird ein Ordered-Logit-Modell geschätzt, um die Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt aus Sicht der Bewohnerschaft mittels relevanter Faktoren zu untersuchen. Sowohl bei Mietenden wie auch bei Eigentümer*innen besteht erwartungsgemäss ein klar positiver Zusammenhang zwischen Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt und dessen Zustand. Während bei den Mietobjekten die Wohnkostenbelastung negativ mit der Zufriedenheit korreliert, ist dies bei Eigentümer*innen nicht der Fall. Zudem spielt die Lage bei Mietobjekten eine höhere Rolle bezüglich der Zufriedenheit als bei Objekten im Eigentum.

6. Renovation nach X Jahren

Nachfolgend wird analysiert, nach wie vielen Jahren ein Objekt renoviert wird. Dazu werden nur jene Objekte analysiert, bei denen kein Umzug stattgefunden hat und sich der Zustand über die Jahre ändert. Da die SHP-Daten jährlich als Panel erhoben werden, zeigt die Anzahl Jahre, die zwischen der Zustandsänderung liegen, nach wie vielen Jahren renoviert wird.

Bei den Renovationstätigkeiten zeigt sich, dass Mietobjekte schneller renoviert werden als Eigenheime. Zudem spielt die Lage eine wichtigere Rolle als bei Eigenheimen. Dies erstaunt wenig, da Mietobjekte generell stärker dem Markt ausgesetzt sind als Eigenheime. Unabhängig, ob Mietobjekt oder Objekt im Eigenheim: kleinere Wohnungen mit weniger Zimmern werden schneller saniert als grössere Wohnungen. Zudem ist wenig erstaunlich, dass bei Unterkünften, in denen mehr Personen leben, schneller renoviert wird als bei kleineren Haushalten.

7. Veränderung der Zufriedenheit nach Renovation

Nachfolgend wird analysiert, wie sich die Zufriedenheit der Bewohnerschaft nach einer Renovation des Wohnobjektes verändert. Dazu werden nur jene Beobachtungen in die Analyse einbezogen, für welche die gleichen Personen im gleichen Objekt wohnen, das renoviert wurde. Analysiert wird dabei die Angabe der Bewohnerschaft zur Zufriedenheit vor und nach der Renovation. Generell wird erwartet, dass die Zufriedenheit nach der Renovation steigen sollte. Das wäre ein Hinweis darauf, dass entsprechend der Bedürfnisse der Bewohner*innen renoviert wurde, sofern das betrachtete Modell alle relevanten Faktoren beinhaltet. Die Analyse bestätigt die Erwartung: im Durchschnitt steigt die Zufriedenheit nach einer Renovation bei Mieter*innen und Eigentümer*innen; allerdings sind erstere nach der Renovation im Durchschnitt relativ zufriedener als Eigentümer*innen. Der Anteil jener, die nach der Renovation deutlich unzufriedener sind, ist jedoch bei den Mieter*innen ebenfalls höher als bei den Eigentümer*innen. Zudem hat die Veränderung der Wohnkostenbelastung, welche durch die Renovation allfällig hervorgerufen wird, keinen Einfluss auf die Zufriedenheitsveränderung.

8. Alterung

Nachfolgend wird analysiert, nach wie vielen Jahren eine «neue oder frisch renovierte» Wohnunterkunft nicht mehr als «neu» empfunden wird. Diese Anzahl der Jahre wird mit «Alterung» definiert. Es werden wiederum sämtliche Objekte ausgeschlossen, wo ein Umzug stattgefunden hat.

Zur Erklärung der Alterung wird mittels einer OLS-Regression untersucht, inwieweit die Haushaltsgrösse, die Anzahl Zimmer, die Lage des Objekts, die Marktangespanntheit und die wirtschaftliche Lage einen Einfluss auf die Alterung haben. Die Ergebnisse zeigen, dass generell die Alterung bei Mietobjekten als signifikant schneller empfunden wird als bei Eigenheimen. Gemeinsam ist, dass sowohl bei Mietobjekten wie auch bei Eigenheimen die Haushaltsgrösse und die Anzahl Zimmer die empfundene Alterung beeinflussen, die Marktangespanntheit und die wirtschaftliche Lage dagegen keinen Einfluss haben. Unterschiede bestehen dagegen bei der Lage und dem Wohntyp: Erstere ist bei Mietobjekten und letzterer bei Eigenheimen ein erklärender Faktor für die Alterung.

9. Schlussfolgerungen

Insgesamt weisen die Ergebnisse, welche im Rahmen von Experteninterviews zusätzlich validiert wurden, auf die Komplexität der verschiedenen Einflussfaktoren auf den Zustand und den Unterhalt des Wohnraums bzw. die subjektive Einschätzung dessen Qualität durch die Wohnobjektnutzer*innen hin. Es kommt weiter zum Ausdruck, dass im Hinblick auf ausgewählte Aspekte teilweise auch grosse Unterschiede zwischen den verschiedenen Regionen der Schweiz bestehen.

In Zukunft dürften die Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung von Wohnimmobilien und die entsprechenden Einschätzungen durch die Wohnobjektnutzer*innen gerade auch im Zusammenhang mit den ökologischen Herausforderungen unserer Zeit an Bedeutung gewinnen. Denn gemäss der Schweizerischen Energiestiftung beansprucht der Schweizer Gebäudepark gut 45% des Primärenergieverbrauchs und ist für 24% der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Mit entsprechenden Massnahmen soll es möglich sein, den Energieverbrauch bei Gebäuden bis 2050 zu halbieren, was jedoch auch ein gutes Verständnis der Kosten- und Nutzeneffekte der Massnahmen voraussetzt. Hierzu ist insbesondere wichtig, dass im Vergleich zu heute die Datenqualität deutlich verbessert wird, um die zugrundeliegenden Zusammenhänge überhaupt analysieren und damit besser verstehen zu können. Dies ist wichtig im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben und die Anreizmechanismen an die Adresse der Immobilieneigentümer*innen und -investoren, und hierzu wird künftig nicht nur der Staat stärker gefordert sein.