Bundesamt für Wohnungswesen

Die Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001 – 2003

Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2003

POLIS

Politikberatung und Sozialforschung
Frohmut W. Gerheuser
Stapferstr. 2, 5200 Brugg

Inhaltsverzeichnis I

Verzeichnis der Abbildungen II

Verzeichnis der Tabellen IV

Das Wichtigste in Kürze VI

Resumé IX

1. Die Renovation von Miet- und Eigentümerwohnungen 1
2. Renovationsrelevante Merkmale von Miet- und Eigentümer-Wohnungen 7
3. Einzelne Renovationsmassnahmen an Altbauwohnungen 11
4. Häufige Kombinationen von Renovationsmassnahmen 14
5. Der Einfluss von Bauperiode und Wohndauer auf die Renovationstätigkeit 18
6. Renovationsquoten und -faktoren bei Altbauwohnungen 22
7. Renovationsquoten der Altbau-Mietwohnungen in Marktsegmenten 28
8. Häufigkeit und Umfang renovationsbedingter Mieterhöhungen 35
9. Renovationsquoten der Altbau-Eigentümerwohnungen in Marktsegmenten 41
10. Auswirkungen der Renovationen auf Hypothekarzinse und Amortisationen für Eigentümerwohnungen 46
11. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen 53
12. Methodische Nachbemerkung 58

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 2.1	Bauperioden der Mietwohnungen, Schweiz 2003	8
Abb. 2.2	Bauperioden der Eigentümerwohnungen, Schweiz 2003	8
Abb. 2.3	Hypothekarzinsbelastung der Eigentümerwohnungen nach Wohndauer 2003	10
Abb. 3.1	Einzelne Erneuerungsmassnahmen an Altbauwohnungen (Durchschnitt 2001–2003)	12
Abb. 3.2	Einzelne Erneuerungsmassnahmen an Altbau-Miet- und Eigentümerwohnungen 2001–2003	13
Abb. 5.1	Renovationsquoten aller Mietwohnungen nach Bauperioden (Durchschnitt 2001–2003)	19
Abb. 5.2	Renovationsquoten aller Eigentümerwohnungen nach Bauperioden (Durchschnitt 2001–2003)	20
Abb. 5.3	Renovationsquoten aller Eigentümerwohnungen nach Wohndauer (Durchschnitt 2001–2003)	21
Abb. 6.1	Häufigkeit von Renovationsarten bei Altbau-Miet- und Eigentümerwohnungen (Durchschnitt 2001–2003)	23
Abb. 6.2	Renovationsquoten und Wohnungszustand von Altbau-Mietwohnungen (Durchschnitt 2001–2003)	24
Abb. 6.3	Renovationsquoten und Wohnungszustand von Altbau-Eigentümerwohnungen (Durchschnitt 2001–2003)	24
Abb. 6.4	Renovationsquoten von Altbau-Mietwohnungen nach Art des Vermieters (Durchschnitt 2001–2003)	26
Abb. 6.5	Wohndauer und Renovationsquoten von Altbau-Eigentümerwohnungen (Durchschnitt 2001–2003)	27
Abb. 7.1	Renovationsquoten der Altbau-Mietwohnungen in den Wohnungsmarktsegmenten nach Renovationsarten (Durchschnitt 2001–2003)	30
Abb. 7.2	Durchschnittsmieten in Segmenten nach Renovationsarten (Durchschnitt 2001–2003)	31

Abb. 7.3	Renovationsquoten der Altbau-Mietwohnungen mit 3 - 4 Zimmern in den Grossstädten nach Segmenten (Durchschnitt 2001–2003)	33
Abb. 7.4	Durchschnittsmieten der Altbau-Mietwohnungen mit 3 - 4 Zimmern in den Grossstädten in Segmenten nach Renovationsart	34
Abb. 8.1	Anteil der Wohnungen mit renovationsbedingten Mietpreisaufschlägen an allen renovierten Altbau-Mietwohnungen (Durchschnitt 2001-2003)	37
Abb. 9.1	Renovationsquoten der Altbau-Eigentümerwohnungen in Marktsegmenten (Durchschnitt 2001–2003)	42
Abb. 9.2	Renovationsquoten und Renovationsarten bei Altbau-Wohnungen im Stockwerkeigentum in Mehrfamilienhäusern nach der Wohndauer (Durchschnitt 2001–2003)	45
Abb. 10.1	Durchschnittliche Hypothekarzinse und Amortisationen für Eigentümerwohnungen nach Renovationsart in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001–2003)	48

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 2.1	Ausstattung und Zustand älterer und neuerer Miet- und Eigentümerwohnungen 2003	9
Tab. 4.1	Isolierte und kombinierte Renovationsmassnahmen bei Altbau-Mietwohnungen, Schweiz 2001-2003	15
Tab. 4.2	Isolierte und kombinierte Renovationsmassnahmen bei Altbau-Eigentümerwohnungen, Schweiz 2001–2003	16
Tab. 6.1	Gesamthafte Renovationsquoten nach Wohnungsausstattung von Altbau-, Miet- und Eigen tümerwohnungen	25
Tab. 7.1	Merkmale der Altbau-Mietwohnungen in den Marktsegmenten	29
Tab. 7.2	Mietpreisunterschiede zwischen renovierten und nicht renovierten Altbau-Mietwohnungen in Marktsegmenten	31
Tab. 7.3	Merkmale der 3 – 4 Zimmer-Altbauwohnungen in Grossstädten	32
Tab. 8.1	Altbau-Mietwohnungen mit renovationsbedingten Mietpreiserhöhungen (Durchschnitt 2001–2003)	36
Tab. 8.2	Zahl und Anteil der renovierten Altbau-Mietwohnungen mit Mietpreisaufschlag in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001–2003)	37
Tab. 8.3	Anzahl der Altbau-Mietwohnungen insgesamt, mit Renovationen und mit renovationsbedingter Mieterhöhung (Durchschnitt 2001–2003)	38

Tab. 8.4 Mietpreissummen der Altbau-Mietwohnungen insgesamt, jener mit Renovationen und mit renovationsbedingter Mieterhöhung und Summe der Mietpreisaufschläge in Mio Franken (Durchschnitt 2001–2003) 39

Tab. 9.1 Merkmale der Altbau-Eigentümerwohnungen 41

Tab. 9.2 Merkmale der Altbau-Einfamilienhäuser im Eigentum 43

Tab. 9.3 Merkmale der Altbau-Wohnungen im Stockwerkeigentum in Mehrfamilienhäusern 44

Tab. 10.1 Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinse und Amortisationen von renovierten und nicht renovierten Altbau-Eigentümerwohnungen in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001–2003) 47

Tab. 10.2 Gesamtausgaben für Hypothekarzinse der Altbau-Eigentümerwohnungen und renovationsbedingte Erhöhungen in Mio. Franken pro Jahr (Durchschnitt 2001-2003) 50

Tab. 10.3 Gesamtausgaben für Amortisationen der Altbau-Eigentümerwohnungen und renovationsbedingte Erhöhungen in Mio. Franken pro Jahr (Durchschnitt 2001-2003) 51

Tab. 10.4 Anzahl der jährlich renovierten Altbau-Eigentümerwohnungen und Gesamtausgaben für Hypothekarzinsen und Amortisationen der Altbau-Eigentümerwohnungen und renovationsbedingte Erhöhungen in Mio. Franken pro Jahr (Durchschnitt 2001-2003) 52

Das Wichtigste in Kürze

Über drei Viertel aller Mietwohnungen und nahezu zwei Drittel aller Eigentümerwohnungen sind vor 1981 errichtet worden. In absoluten Zahlen sind das rund 1,5 Mio. Altbau-Mietwohnungen und 0,7 Mio. Altbau-Eigentümerwohnungen. Sie sind damit in einem Alter, wenn grössere Erneuerungsarbeiten fällig werden, um die Substanz zu erhalten und die Wohnungen an gewandelte Wohngewohnheiten und Marktbedingungen anzupassen. Erhaltung und Erneuerung dieses Wohnungsbestandes sind also von eminenter wohnungspolitischer Bedeutung. Gründliche Kenntnisse darüber sind mindestens so wichtig wie über die Neubautätigkeit. Detaillierte gesamtschweizerische Informationen hat es dazu bislang nicht gegeben und werden hier erstmals vorgelegt. Von einer kontinuierlichen Erhebung und systematischen Marktbeobachtung ist man noch weit entfernt.

Wie viele Miet- und Eigentümerwohnungen werden derzeit jährlich renoviert? Was wird dabei renoviert? Welche Faktoren beeinflussen Art und Umfang von Renovationsmassnahmen? Welche Folgen ergeben sich daraus für Mieten und Hypothekarzinse?

Der vorliegende Bericht liefert dazu aktuelle Angaben für die gesamte Schweiz und den Zeitraum 2001–2003. Im Vordergrund steht die Renovation von Altbau- Miet- und Eigentümerwohnungen (Baujahr vor 1981).

Grundlage ist die Mietpreisstrukturerhebung 2003 des Bundesamtes für Statistik. Sie liefert Angaben für rund 110'000 Mietwohnungen und 80'000 Eigentümerwohnungen in sechs unterschiedlichen Gebäudekategorien. Zwölf Renovationsmassnahmen wurden erfasst, darunter die Erneuerung von Küche und Bad, der Einbau neuer Fenster, die Wärmedämmung der Fassade und auch einfache Pinselrenovationen.

Altbau-Mietwohnungen werden insgesamt seltener renoviert als Altbau-Eigentümerwohnungen. Die jährliche Renovationsquote der Altbau-Eigentümerwohnungen ist mit 9,8% um ein Fünftel grösser als jene der Mietwohnungen mit 8,2%. Darin sind alle erfassten Massnahmen bis hin zur Pinselrenovation eingeschlossen.

Malerarbeiten, Erneuerung der Bodenbeläge und der Einbau neuer Fenster sind generell mit Abstand am häufigsten. Im Mittelfeld liegen die Erneuerung von Heizung, Küche und Bad. Vergleichsweise selten ist die Wärmedämmung der Fassade.

Bei Mietwohnungen wird die Renovationsquote vor allem durch das Gebäudealter und die Art des Vermieters beeinflusst. Die Renovationstätigkeit setzt auf breiter Front erst bei den Wohnungen ein, die vor 1981 gebaut worden sind. Genossenschaften haben erheblich mehr und intensiver renoviert als andere Vermieter.

Bei Altbau-Eigentümerwohnungen werden auch Wohnungen aus den achtziger Jahren bereits renoviert. Ausschlaggebend ist das Jahr des Einzugs. Denn renoviert wird primär vor dem Einzug in einen Altbau, danach nur noch punktuell. Erst bei einer Wohndauer von 30 Jahren kommt es wieder zu umfangreicheren Renovationen. Eine Einschränkung gilt: Ältere Personen scheuen die Umtriebe und schieben Renovationen häufig auf die nächste Generation ab.

Das Wohnungsmarktsegment, dem eine Wohnung zugeordnet ist, beeinflusst erheblich Art und Ausmass von Renovationsmassnahmen. Generell gilt: je einfacher eine Wohnung und je tiefer die Miete oder der Hypothekarzins, umso weniger wird renoviert; je gehobener der Wohnstandard und je teurer die Wohnung, umso mehr wird in Renovationsmassnahmen investiert. Das gilt für Miet- ebenso wie für Eigentümerwohnungen.

Unter den Mietwohnungen gehört jede vierte dem „einfachen" Segment an, rund zwei Drittel dem mittleren und jede zwölfte dem gehobenen Segment. Bei den Eigentümerwohnungen sind die Relationen in etwa umgekehrt.

Im „einfachen" Segment sind die Wohnkosten vergleichsweise tief, die Ausstattung ist einfach und der Wohnungszustand ist eher mässig. Dort wird nur das Minimum renoviert. Demgegenüber sind im „gehobenen" Segment die Wohnkosten hoch und Ausstattung und Zustand der Wohnung sind gut bis sehr gut. Hier wird viel und aufwendig renoviert. Das mittlere und grösste Segment rangiert dazwischen.

Erklären lassen sich diese Unterschiede zwischen den Segmenten mit zwei Faktoren, die nicht erhoben worden sind: der Qualität der Wohnlage und der Zahlungskraft der Bewohner. In einer ungünstigen Wohnlage lässt sich nur eine Klientel mit geringer Zahlungskraft nieder, die als Mieter oder Eigentümer auch keine teuren Renovationen verkraftet. In einer guten Wohnlage erwartet eine zahlungskräftige Klientel hohe Wohnungsqualität und ist bereit und in der Lage, für entsprechende Renovationen zu zahlen. Die Wohnlage ist letztlich für das Marktpotential und die Art der Renovation entscheidend.

Renovationen können sich im Einzelfall erheblich auf die Mietpreise resp. Zinsen und Amortisationen auswirken. Es ist jedoch immer nur ein Teil von renovationsbedingten Kostensteigerungen betroffen: nur bei jeder vierten renovierten Altbau-Mietwohnung steigt der Mietzins, im Durchschnitt um 17%. Nur bei 7% der renovierten Altbau-Eigentümerwohnungen werden dafür zusätzliche Bankmittel aufgenommen, die sich in höheren Hypothekarzinsen und Amortisationen niederschlagen.

Aufs Ganze gesehen verteuern die Renovationsaufschläge das Wohnen nur geringfügig. Die Mietausgaben für Altwohnungen erhöhen sich nur um 0,3%. Bei Eigentümerwohnungen liegt der entsprechende Gesamtwert für Hypo-

thekarzinse und Amortisationen etwas höher, aber immer noch unter einem Prozent.

Kritisch ist die Situation vor allem im „einfachen“ Segment des Mietwohnungsmarktes. Jede vierte Mietwohnung gehört ihm an. Dort wird für die Substanzerhaltung zu wenig investiert, ganz zu schweigen von „energetischer Sanierung“. Denn grössere und teure Renovationen sind bei den Bewohnern kaum durchsetzbar und daher unwirtschaftlich. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist es jedoch zweckmässig, den Minderbemittelten auch längerfristig preisgünstige Altbauwohnungen anbieten zu können. Für deren Renovation braucht es Drittmittel. Diese Mittel zu beschaffen und zweckmässig einzusetzen ist wohl schwieriger als die Wohnungen selbst zu renovieren.

Resumé

Plus de trois quarts de tous les logements locatifs et près de deux tiers des logements en propriété ont été construits avant 1981. En chiffres absolus, cela représente près de 1,5 mio de logements locatifs et près de 0,7 mio de logements en propriété pour lesquels il faut, ou il faudra bientôt, réaliser des travaux de rénovation relativement conséquents pour maintenir leur valeur et les adapter à de nouvelles habitudes et conditions de marché. Le maintien et la rénovation de ce parc immobilier revêtent donc une importance considérable en matière de politique du logement. Par conséquent, il est tout aussi important de disposer de connaissances sur ce sujet que de connaissances sur les activités de construction de nouveaux objets. Pourtant, il n'existait pas, jusqu'à aujourd'hui, d'informations détaillées au niveau national. On est encore loin d'un recensement permanent et d'une observation systématique du marché.

Combien de logements en location ou en propriété sont actuellement rénovés par année ? Sur quoi portent les rénovations ? Quels facteurs influencent la nature et l'ampleur des travaux ? Quels effets ces derniers ont-ils sur les loyers et les intérêts hypothécaires ?

Le présent rapport, qui porte sur la période 2001–2003, fournit des réponses actuelles pour l'ensemble de la Suisse. L'accent a été mis sur la rénovation d'anciens logements en location ou en propriété (construits avant 1981).

L'étude s'est basée sur les données de l'enquête de structure sur les loyers réalisée en 2003 par l'Office fédéral de la statistique, qui a porté sur près de 110 000 logements locatifs et 80 000 logements en propriété répartis dans six catégories différentes. Douze types de travaux ont été pris en compte, parmi lesquels la rénovation de la cuisine et de la salle de bains, le remplacement des fenêtres, l'isolation de la façade ou encore des travaux de peinture simples.

D'une manière générale, les logements locatifs sont moins souvent rénovés que les logements en propriété. Le taux de rénovation des premiers se situe à 8,2 %. Il est inférieur d'un cinquième à celui des seconds (9,8 %). Ces chiffres englobent tous les types de travaux, y compris de peinture.

Le rafraîchissement de la peinture, la rénovation des sols et la mise en place de nouvelles fenêtres sont de loin les types de travaux de rénovation les plus fréquents. On trouve ensuite la rénovation du chauffage, de la cuisine et de la salle de bains. En comparaison, on ne procède que rarement à l'isolation de la façade.

Pour les logements loués, le taux de rénovation dépend avant tout de l'âge du bâtiment et du type de bailleur. Ce n'est que pour des habitations construites avant 1981 que l'on peut constater une forte activité en matière de rénovation. A cet égard, les coopératives sont nettement plus entreprenantes que les autres types de bailleurs.

En ce qui concerne les appartements en propriété, on constate que des appartements construits dans les années 80 ont déjà été rénovés. Tout dépend de l'année d'emménagement. En effet, on effectue des travaux principalement avant d'emménager dans un logement déjà existant ; une fois qu'on y habite, on ne le fait plus que de manière ponctuelle. Ce n'est qu'après l'avoir occupé 30 ans que l'on procède à nouveau à des rénovations plus importantes, à une nuance près : les personnes âgées, rebutées par l'ampleur de la tâche, laissent souvent à la prochaine génération le soin d'effectuer ces travaux.

La nature et l'ampleur des travaux sont pour une bonne part fonction du segment de marché dans lequel se trouve l'habitation. Globalement, plus le standing, le loyer ou les intérêts hypothécaires du logement sont bas, moins ce dernier sera rénové ; plus le standing et le prix sont élevés, plus on investira dans des travaux de rénovation. Ceci vaut aussi bien pour les logements en location qu'en propriété.

Près d'un quart des logements locatifs font partie du segment « simple », près de deux tiers du « moyen » et un douzième du « luxueux ». En ce qui concerne les logements en propriété, ces proportions sont quasiment inversées.

Dans le segment « simple », le coût du logement est comparativement bas, l'aménagement simple et l'état relativement moyen. En termes de rénovation, seul le minimum est fait. En comparaison, les coûts de logements dans le segment « luxueux » sont élevés et l'aménagement ainsi que l'état sont bons, voire très bons. Dans ce segment, on ne lésine pas sur les rénovations. Le segment « moyen », le plus grand, qui se trouve entre les deux, se situe entre ces deux extrêmes.

Deux facteurs, ignorés de l'enquête, sont à la source de ces différences : la situation du logement, d'une part, la capacité financière de ses occupants, d'autre part. Si l'emplacement est défavorable, seule une clientèle modeste s'installera ; qu'elle soit locataire ou propriétaire, elle n'aura pas les moyens d'investir dans de grands travaux. S'il est favorable, on aura affaire à une clientèle qui a des exigences élevées en matière de qualité et qui a les moyens d'en payer le prix. Bref, la situation du logement détermine son potentiel sur le marché ainsi que la nature des travaux de rénovation.

Selon les cas, ceux-ci peuvent avoir un impact considérable sur le prix du loyer ou sur les intérêts et les amortissements. Toutefois, cela ne concerne qu'une partie des augmentations de coûts dues à des rénovations : le loyer n'augmente que pour un quart des appartements rénovés, la hausse se situant, en moyenne, à 17 %. Concernant les logements en propriété, seuls 7 % des propriétaires recourent à des emprunts supplémentaires entraînant une augmentation des intérêts hypothécaires et des amortissements.

Dans l'ensemble, le coût des rénovations ne renchérit guère le prix du loge-

ment. Les dépenses de loyer pour de vieux logements n'augmentent que de quelque 0,3 %. Dans le cas des logements en propriété, cette valeur globale est légèrement plus élevée en ce qui concerne les intérêts hypothécaires et les amortissements ; cependant elle reste en deçà du pour cent.

La situation pose problème avant tout dans le segment « simple » du marché locatif, qui représente un logement locatif sur quatre : on n'investit pas suffisamment pour maintenir la valeur, sans même parler de rénovations dans une optique d'économie d'énergie. En effet, il n'est guère possible, et donc pas rentable, de faire passer des rénovations importantes et chères auprès des habitants. Du point de vue économique, il serait toutefois judicieux de pouvoir proposer à long terme des vieux logements aux personnes qui disposent de peu de moyens. Leur rénovation nécessite des fonds de tiers. Assurément, il est plus difficile d'obtenir et d'utiliser à bon escient de tels fonds que de réaliser les travaux de rénovation.

1 Die Renovation von Miet- und Eigentümerwohnungen

Die Mietpreisstrukturerhebung 2003 als Datenquelle

Über drei Viertel aller Mietwohnungen und nahezu zwei Drittel aller Eigentümerwohnungen sind vor 1981 errichtet worden. In absoluten Zahlen sind das rund 1,5 Mio. Altbau-Mietwohnungen und 0,7 Mio. Altbau-Eigentümerwohnungen. Sie sind damit in einem Alter, wenn grössere Erneuerungsarbeiten fällig werden, um die Substanz zu erhalten und die Wohnungen an gewandelte Wohngewohnheiten und Marktbedingungen anzupassen.

Erhaltung und Erneuerung dieses Wohnungsbestandes sind also von eminenter wohnungspolitischer Bedeutung. Gründliche Kenntnisse darüber sind mindestens so wichtig wie über die Neubautätigkeit. Detaillierte gesamtschweizerische Informationen hat es dazu bislang nicht gegeben; sie werden hier erstmals vorgelegt. Von einer kontinuierlichen Erhebung und systematischen Marktbeobachtung ist man noch weit entfernt.

Wie gross ist der Renovationsbedarf im schweizerischen Gebäude- und Wohnungsbestand? Bestehen gar erhebliche Renovationsrückstände? Bestehen hier neue, noch ungenutzte Marktpotenziale für das Bau- und Ausbaugewerbe? Derlei Fragen werden vielerorts in der Schweiz diskutiert, ohne dass man Genaueres wüsste, wie viel tatsächlich in den letzten Jahren renoviert worden ist.

Arbeiten des CEPE an der ETH Zürich, von Econcept und Wüest & Partner haben erste aufschlussreiche Teilergebnisse geliefert, wobei der Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung der Gebäude liegt. Für eine umfassende Beurteilung werden jedoch Angaben benötigt, die die gesamte Schweiz und das volle Spektrum der Renovationstätigkeit erfassen und deren ökonomische Rahmenbedingungen und Auswirkungen einbeziehen.

Die Mietpreis-Strukturerhebung 2003 des Bundesamtes für Statistik liefert hier erstmals repräsentative gesamtschweizerische Angaben für über 80'000 Eigentümerwohnungen und über 110'000 Mietwohnungen. Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die wichtigsten Resultate.

In dieser Erhebung wurden Bewohner von Miet- und Eigentümerwohnungen u. a. gefragt, welche Renovationsmassnahmen unmittelbar vor oder während ihrer Wohndauer durchgeführt worden sind. Wenn Massnahmen vor ihrem Einzug durchgeführt, übersehen oder vergessen worden sind, kann es zu gewissen Lücken kommen. Die Daten sind somit nicht „perfekt". Doch sie liefern erstmals und auf breiter Basis differenzierte Ergebnisse über die Renovationstätigkeit an Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz.

Die Auswertungen und Analysen beschränken sich auf Renovationsmassnahmen in den Jahren 2001–2003. Es liegen zwar auch Angaben über Massnahmen in früheren Jahren vor; sie wurden jedoch hier nicht berücksichtigt,

um von einer möglichst vollständigen und gesicherten Datenbasis auszugehen. Folglich sind auch keine Aussagen über die zeitliche Entwicklung der Renovationstätigkeit möglich. Der gründliche Blick auf die aktuelle Lage ist aufschlussreich genug und lässt gewisse Rückschlüsse auf die bisherige Entwicklung zu.

Die Untersuchungsfragen

Vier Fragen stehen im Zentrum des Berichtes:

a) Wie viel wird in der Schweiz renoviert? Welcher Anteil der Wohnungen ist in den letzten Jahren renoviert worden?

b) Was wird renoviert? Welche Renovationsmassnahmen wurden allein oder im Verbund miteinander ergriffen? Welche Renovationsmassnahmen werden häufig miteinander kombiniert?

c) Welche Faktoren beeinflussen Art und Häufigkeit der Renovationstätigkeit? Welche Unterschiede bestehen zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen? Welche anderen Faktoren sind wirksam?

d) Welche Kostenfolgen haben die Renovationen für die Bewohner? Und umgekehrt: wie weit beeinflussen voraussehbare Kostenfolgen Art und Ausmass der Renovationen?

Weil es hier um altersbedingte Erneuerungsmassnahmen geht, konzentrieren sich die Auswertungen auf die Renovation von Altwohnungen aus den Bauperioden vor 1981. Die Häufigkeit und der Umfang von Renovationsmassnahmen sind bei diesen Wohnungen wesentlich höher als bei neueren Wohnungen. Gemäss Volkszählung 2000 sind 73% aller Wohnungen in der Schweiz in diesem Sinne Altwohnungen, 78% der Mietwohnungen und 64% der Eigentümerwohnungen.

Die jährliche Renovationsquote als Massstab

Massstab für die Häufigkeit von Renovationen sind die jährlichen Renovationsquoten. Das ist der Anteil der renovierten Wohnungen an allen Wohnungen der gleichen Kategorie, also z. B. der jährliche Anteil der renovierten Alt-Mietwohnungen an allen Alt-Mietwohnungen. Weil hier die Renovationsmassnahmen während dreier Jahre im Zeitraum 2001–2003 analysiert werden, wird die durchschnittliche jährliche Renovationsquote dieser drei Jahre als Massstab genommen. Damit werden auch Zufallsschwankungen und gewisse Datenmängel ausgeglichen.

Renovationsarten

Renovation ist nicht gleich Renovation. Man muss also nach Art und Ausmass der Renovationen differenzieren. In der Mietpreisstrukturerhebung wurden

daher 12 Renovationsmassnahmen von Wohnungen und Gebäuden samt dem Jahr der Durchführung separat erfasst:

- an der individuellen Wohnung
  - Renovation von Küche und Sanitärbereich inkl. Einbau einer Dusche und/oder einer Toilette
  - Wände streichen, Bodenbelag erneuern
  - Balkon/Wintergarten erneuern/anbauen
- am Gebäude
  - Neue Fenster
  - Wärmedämmung der Fassade, Erneuerung des Daches
  - Infrastruktur: Heizung, Treppenhaus.

Die Angaben dazu stammen von den Bewohnern der Wohnungen. Bei den Eigentümerwohnungen ist das unproblematisch. Bei den Mietwohnungen gibt es gewisse Unsicherheiten, weil der Mieterwechsel häufiger ist und vielleicht Massnahmen an Gebäude und Infrastruktur der Aufmerksamkeit entgangen sind oder falsch eingeschätzt werden. Die Fülle der Angaben lässt jedoch auf eine weitgehende Vollständigkeit schliessen.

Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen

Die Mietpreisstrukturerhebung gestattet zwei weitere wesentliche Differenzierungen: nach Miet- und Eigentümerwohnungen und nach drei Marktsegmenten.

Bei Miet- und bei Eigentümerwohnungen entscheidet zwar jeweils der Eigentümer über Art und Umfang der Renovationen, die Entscheidungsprozesse und –kriterien sind jedoch unterschiedlich. Bei Eigentümerwohnungen fällen die Bewohner selbst diesen Entscheid nach ihren eigenen Bedürfnissen, Präferenzen und Möglichkeiten. Bei Mietwohnungen entscheidet der Vermieter primär nach Kriterien der Werterhaltung und Vermietbarkeit, wenn auch mit Blick auf die Ansprüche und die Zahlungsfähigkeit seiner Mieter. Weil die Abnutzung der Mietwohnungen grösser ist, werden auch häufiger Schönheitsreparaturen fällig.

Die Unterscheidung von drei Marktsegmenten

Die Unterscheidung von „Marktsegmenten“ ermöglicht eine zusätzliche Differenzierung der Renovationstätigkeit. Denn im „gehobenen“ Marktsegment wohnt eine andere Klientel als in „einfachen“ Wohnungen. Dementsprechend sollte die Renovationstätigkeit variieren, bei Mietwohnungen wie bei Eigentümerwohnungen.

Drei „Marktsegmente“ lassen sich hier unterscheiden: einfache, normale und gehobene Wohnungen. Indikator dafür ist die in der Umfrage erhobene Qualität der Wohnungsausstattung gemäss dem Urteil der Bewohner. In diesem Merkmal schlagen sich weitere Faktoren nieder, die nicht separat erfasst worden sind, aber das Renovationsgeschehen massgeblich beeinflussen. Es sind auf der einen Seite die Qualität der Wohnlage und auf der anderen Seite Einkommen und Zahlungsfähigkeit der Bewohner.

Die finanziellen Konsequenzen von Renovationen

Schliesslich kosten Renovationsmassnahmen Geld und haben damit Auswirkungen auf die Wohnkosten und die finanzielle Belastung der Bewohner. Wie sich gezeigt hat, gehen die Auswirkungen in beide Richtungen. Renovationsmassnahmen führen in manchen Fällen zu höheren finanziellen Belastungen der Bewohner, in anderen nicht. Denn Art und Ausmass von Renovationen richten sich auch nach der finanziellen Belastbarkeit und Zahlungsbereitschaft der Bewohner. Im Fall der Mietwohnungen schränkt zudem das Mietrecht die Überwälzbarkeit von Renovationsmassnahmen auf die Miete ein: nur wertvermehrende Massnahmen können geltend gemacht werden, – sofern die Marktlage Mietpreisaufschläge zulässt.

Die Mietpreisstrukturerhebung liefert dazu Angaben, in welchen Fällen Renovationen zu Mieterhöhungen geführt haben und in welchen nicht. Ebenso lassen die Hypothekarzins- und Amortisationszahlungen Rückschlüsse zu, wie weit Renovationen zu einer länger dauernden Mehrbelastung der Eigentümer führen oder aus flüssigen Mitteln finanziert werden.

Weitere differenzierende Variablen

Für differenzierende Analysen können zusätzlich folgende erfassten Variablen genutzt werden:

- Gebäudeart und -grösse
- Bauperiode
- Einzugsjahr/Wohndauer
- Zimmerzahl, Wohnfläche
- Zustand der Wohnung
- geographische Lage (Grossregion, städtische/ländliche Gebiete)

Die Genauigkeit der Resultate

Der Indikator für Art und Ausmass der Renovationstätigkeit ist die durchschnittliche jährliche Renovationsquote der Jahre 2001–2003. Sie wurde anhand der Angaben der jeweiligen Bewohner einer Wohnung oder eines Hauses ermittelt. Vermutlich sind die ermittelten Renovationsquoten etwas zu tief, doch die Grössenordnungen sollten stimmen.

Der eine Grund sind Wohnungswechsel während dieser Periode. Die neuen Bewohner wissen dann nicht, was früher renoviert worden ist. Der Einfluss sollte jedoch gering sein, weil Renovationen meist bei einem Wohnungswechsel stattfinden und damit den Neueinzügern bekannt werden.

Der andere Grund ist schwerer zu erklären: Im Jahr 2003 sind im Vergleich zu den beiden vorausgehenden Jahren 2001 und 2002 je nach Renovationsart bis zu 25% weniger Renovationsmassnahmen gemeldet worden. Das heisst, dass die ermittelten durchschnittlichen Renovationsquoten um bis zu einem Zehntel zu tief liegen könnten.[1]

Es wurde darauf verzichtet, entsprechende Korrekturfaktoren einzuführen. Das wäre nicht praktikabel gewesen. An den Grössenordnungen der Gesamtresultate ändert sich dadurch ohnehin nichts.

Aufbau des Berichtes

Im folgenden Kapitel 2 sind einige wichtige Merkmale von Miet- und Eigentümerwohnungen zusammengefasst, die für die Renovationstätigkeit relevant sind.

Kapitel 3 gibt einen Überblick über die Häufigkeit einzelner Renovationsmassnahmen insgesamt und differenziert nach Miet- und Eigentümerwohnungen.

In Kapitel 4 werden häufige Kombinationen von Renovationsmassnahmen dargelegt. Sie führen zu fünf Renovationstypen, die das gesamte Renovationsgeschehen hinreichend gut erfassen und die Grundlage für die weiteren Analysen sind.

Kapitel 5 gibt einen knappen Überblick, wie weit die Bauperiode und bei Eigentümerwohnungen die Wohndauer resp. das Einzugsjahr Art und Ausmass von Renovationen der Wohnungen insgesamt beeinflussen.

Von Kapitel 6 an richtet sich der Blick auf die Renovation der Altwohnungen. Zunächst wird der Zusammenhang zwischen Renovation der Altbau-Miet- und Eigentümerwohnungen einerseits und Ausstattung und Zustand der Wohnungen andererseits analysiert, dazu bei Mietwohnungen die Vermieterkategorie und bei Eigentümerwohnungen die Wohndauer.

Kapitel 7 und 8 konzentrieren sich auf Altbau-Mietwohnungen. Kapitel 7 behandelt die Renovationsunterschiede zwischen Marktsegmenten bei den Altbau-Mietwohnungen und deren Auswirkungen auf die Mietpreise, zunächst am Beispiel sämtlicher Altbau-Mietwohnungen, dann an einem wichtigen

---

[1] Der Erhebungszeitpunkt Anfang November 2003 kann diese Abweichungen nur teilweise erklären.

Teilbereich: den mittelgrossen Mietwohnungen mit 3 – 4 Zimmern in den Grossstädten.

Kapitel 8 befasst sich mit den renovationsbedingten Mietpreisaufschlägen, wie häufig und wie gross diese sind und wie stark das gesamte Mietpreisniveau dadurch beeinflusst wird.

In den Kapiteln 9 und 10 wird das gleiche für die Altbau-Eigentümerwohnungen dargelegt. Kapitel 9 behandelt die Renovationsunterschiede zwischen Marktsegmenten bei den Altbau-Eigentümerwohnungen.

In Kapitel 10 werden die finanziellen Auswirkungen dieser Renovationen auf Hypothekarzinsen und Amortisationen durch einen Vergleich mit nichtrenovierten Wohnungen abgeschätzt.

Im Schlusskapitel 11 werden die wichtigsten Resultate zusammengefasst, das Renovationsgeschehen von Miet- und Eigentümerwohnungen miteinander verglichen und einige Empfehlungen formuliert.

Methodische Fragen werden im Anhang kurz angesprochen.

2 Renovationsrelevante Merkmale von Miet- und Eigentümerwohnungen

Aus der Volkszählung 2000 sind bereits eine Reihe von Merkmalen und signifikanten Unterschieden zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen bekannt. Gemeinsam ist ihnen, dass in den letzten Jahrzehnten die Zimmerzahl und vor allem die Fläche der Wohnungen deutlich zugenommen haben. Ältere Wohnungen sind somit tendenziell kleiner und entsprechen nur noch bedingt modernen Flächenansprüchen und Wohngewohnheiten. Das gilt vor allem für Mietwohnungen.

Durch das Vordringen des Stockwerkeigentums, aber auch die rege Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern hat die Zahl der Eigentümerwohnungen im letzten Jahrzehnt überproportional zugenommen. Dementsprechend unterscheidet sich die Altersstruktur der Miet- und der Eigentümerwohnungen. 60% der Mietwohnungen gegenüber 47% der Eigentümerwohnungen sind vor 1971 errichtet worden, weitere 18% resp. 16% im Zeitraum 1971–1980. Der Anteil der „Altwohnungen", die vor 1981 errichtet worden sind und hier im Zentrum stehen, beträgt somit bei den Mietwohnungen 78%, bei den Eigentümerwohnungen 63%. In absoluten Zahlen sind das ca. 1,55 Mio. Altbau-Mietwohnungen von insgesamt knapp 2 Mio. Mietwohnungen und ca. 700'000 Altbau-Eigentümerwohnungen von insgesamt 1,1 Mio. Eigentümerwohnungen.

Abb. 2.1 Bauperioden der Mietwohnungen, Schweiz 2003

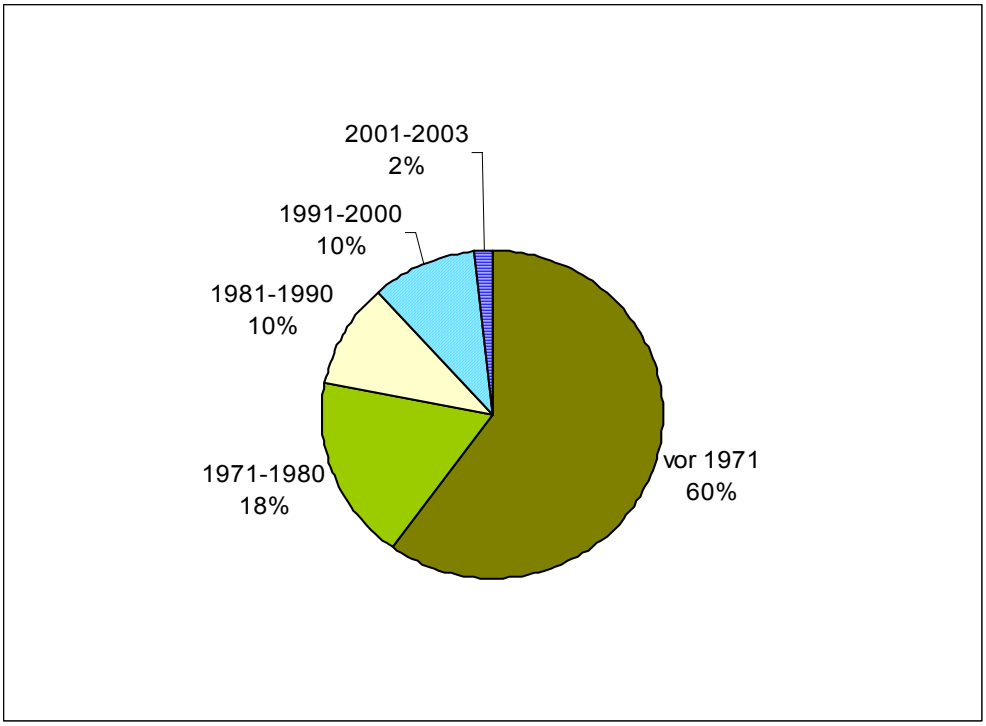
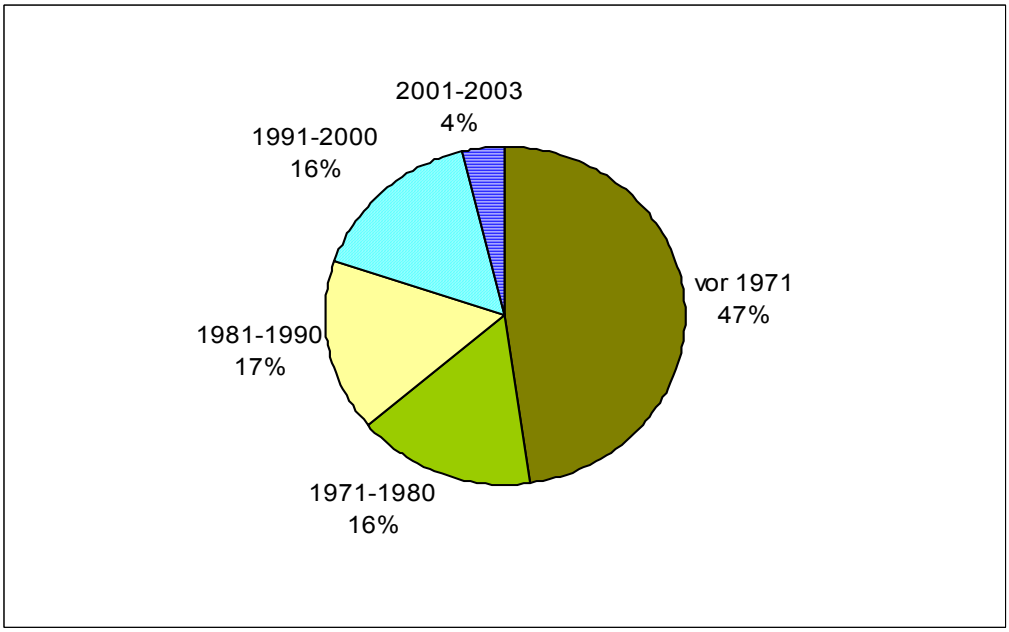


Abb. 2.2 Bauperioden der Eigentümerwohnungen, Schweiz 2003



Mit der Bauperiode variieren nicht nur Zimmerzahl und Wohnfläche von Miet- und Eigentümerwohnungen, sondern auch deren Ausstattung und Zustand. Je älter die Wohnungen, umso eher sind sie einfach ausgestattet und in einem weniger guten Zustand.

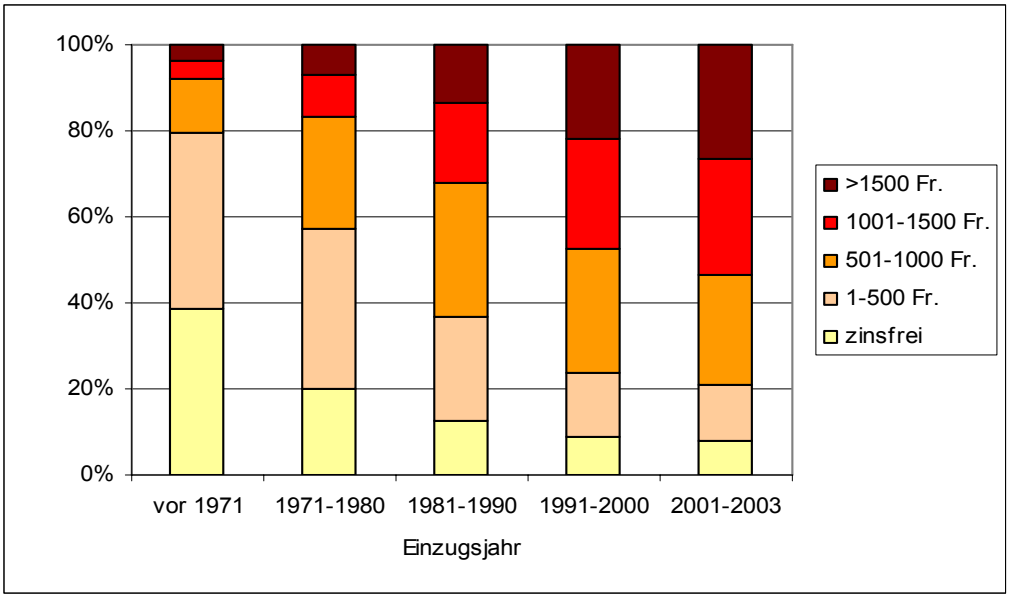
Tab. 2.1 Ausstattung und Zustand älterer und neuerer Miet- und Eigentümerwohnungen 2003

	Mietwohnungen			Eigentümerwohnungen		
Bauperiode	vor 1981	1981-1990	nach 1990	vor 1981	1981-1990	nach 1990
Ausstattung						
Einfach	25%	9%	5%	11%	4%	2%
Normal	67%	80%	58%	71%	73%	53%
Gehoben	8%	11%	37%	18%	23%	45%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zustand						
Sehr schlecht	3%	1%	0%	1%	0%	0%
Eher schlecht	12%	4%	2%	3%	0%	0%
Normal	53%	45%	22%	41%	24%	11%
Gut	22%	34%	34%	33%	39%	25%
Sehr gut	10%	16%	42%	22%	37%	64%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Danach wären vom Zustand her ca. 15% der Altbau-Mietwohnungen und 4% der Altbau-Eigentümerwohnungen renovationsbedürftig. Eine unterdurchschnittliche Ausstattung hat jede vierte Altbau-Mietwohnung und jede neunte Altbau-Eigentümerwohnung.

Auch die Miet- und Hypothekarzinse variieren mit der Bauperiode. Die durchschnittlichen Mietzinse von Neubauwohnungen (nach 2000 errichtet) sind mit rund 1790 Franken im Durchschnitt um 80% höher wie jene von Altbauwohnungen (970 Fr.). Noch grösser sind die Unterschiede bei den Hypothekarzinsen der Eigentümerwohnungen. Der entscheidende Faktor bei den Eigentümerwohnungen ist jedoch nicht die Bauperiode, sondern das Erwerbs- und Einzugsjahr. Wer vor 1971 sein Haus bezogen hat, zahlt heute im Durchschnitt 160 Franken Hypothekarzins pro Monat, wer nach dem Jahr 2000 eingezogen ist, über 3'000 Franken. Zudem ist ein beträchtlicher Teil der Altbauwohnungen belastungsfrei.

Abb. 2.3 Monatliche Hypothekarzinsbelastung der Eigentümerwohnungen nach Wohndauer 2003



Vom Alter her ist somit die Mehrzahl der Miet- und Eigentümerwohnungen reif für Erneuerungsmassnahmen, soweit das nicht bereits geschehen ist. Das gilt auch für die Ausstattung, während der Wohnungszustand nur bei einem kleinen Teil zu wünschen übrig lässt.

Aus Sicht der finanziellen Belastung scheinen die Hypothekarzinse eher Spielraum für zusätzliche Renovationsmassnahmen zu bieten als die Mietzinse. Doch um das genauer beurteilen zu können, fehlen Angaben zum Einkommen und zum Alter der Bewohner. Erfahrungsgemäss scheuen ältere Personen die Umtriebe und die zusätzliche finanzielle Belastung von Renovationen. Eigentümer überlassen sie daher lieber der nächsten Generation.

3 Einzelne Renovationsmassnahmen an Altbauwohnungen

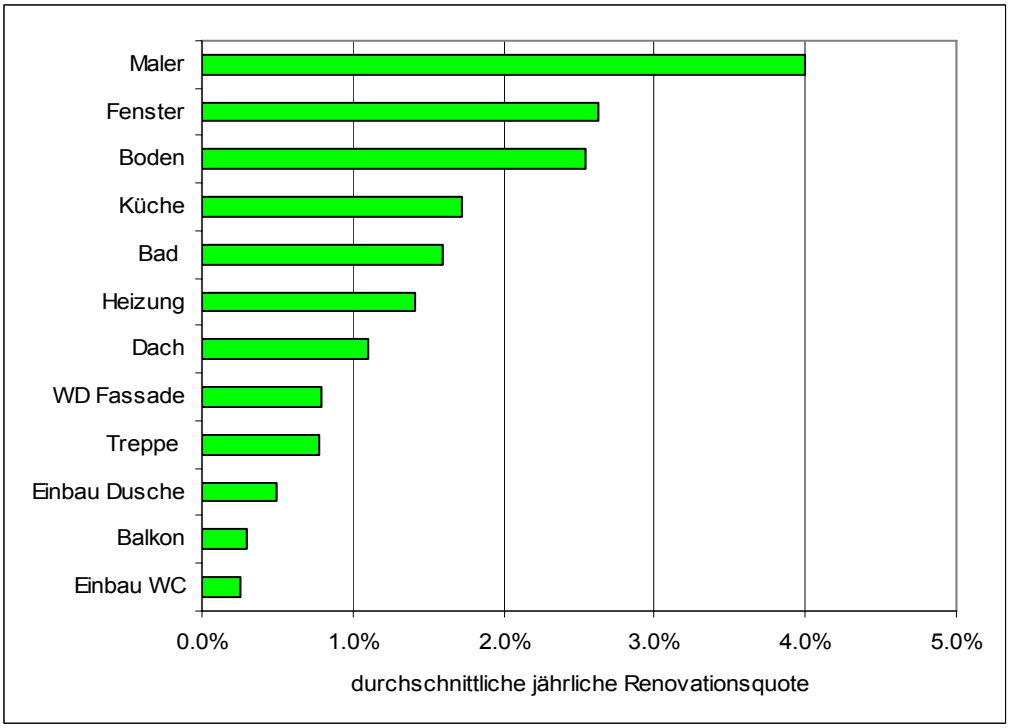
In den Jahren 2001 – 2003 sind an mehr als jeder vierten Altbauwohnung irgendwelche Erneuerungsmassnahmen durchgeführt worden. Das betraf ca. 30% der Altbau-Eigentümerwohnungen und ca. 25% der Altbau-Mietwohnungen. Umgerechnet auf ein Jahr ergibt sich für die Altbau-Eigentümerwohnungen eine Renovationsquote von 9,8% und für die Altbau-Mietwohnungen von 8,2%. Unter den Altbau-Wohnungen werden somit Eigentümerwohnungen häufiger renoviert als Mietwohnungen. Bezogen auf alle Wohnungen haben jedoch die Mietwohnungen die höhere Renovationsquote, einfach aus dem Grund, weil bei ihnen der Anteil der Altbauwohnungen um einiges höher ist als bei den Eigentümerwohnungen.

Die ergriffenen Massnahmen umfassen ein weites Spektrum, von reinen Schönheitsreparaturen bis zu grundlegenden Aufwertungsmassnahmen an Wohnung und Gebäude. Daher wird als Erstes die Häufigkeit der einzelnen erfassten Renovationsmassnahmen betrachtet, zunächst gesamthaft, dann differenziert nach Miet- und Eigentümerwohnungen.

Einzelne Renovationsmassnahmen an den Altbauwohnungen

Wie die folgende Grafik verdeutlicht, bestehen grosse Unterschiede in der Häufigkeit, mit der verschiedene Renovationsmassnahmen ergriffen werden. Die Zahlenwerte geben dabei die jährlichen Renovationsquoten an, d. h. den Anteil der Altwohnungen, bei denen eine Massnahme durchgeführt worden ist.

Abb. 3.1 Einzelne Erneuerungsmassnahmen an Altbauwohnungen (Durchschnitt 2001 – 2003)



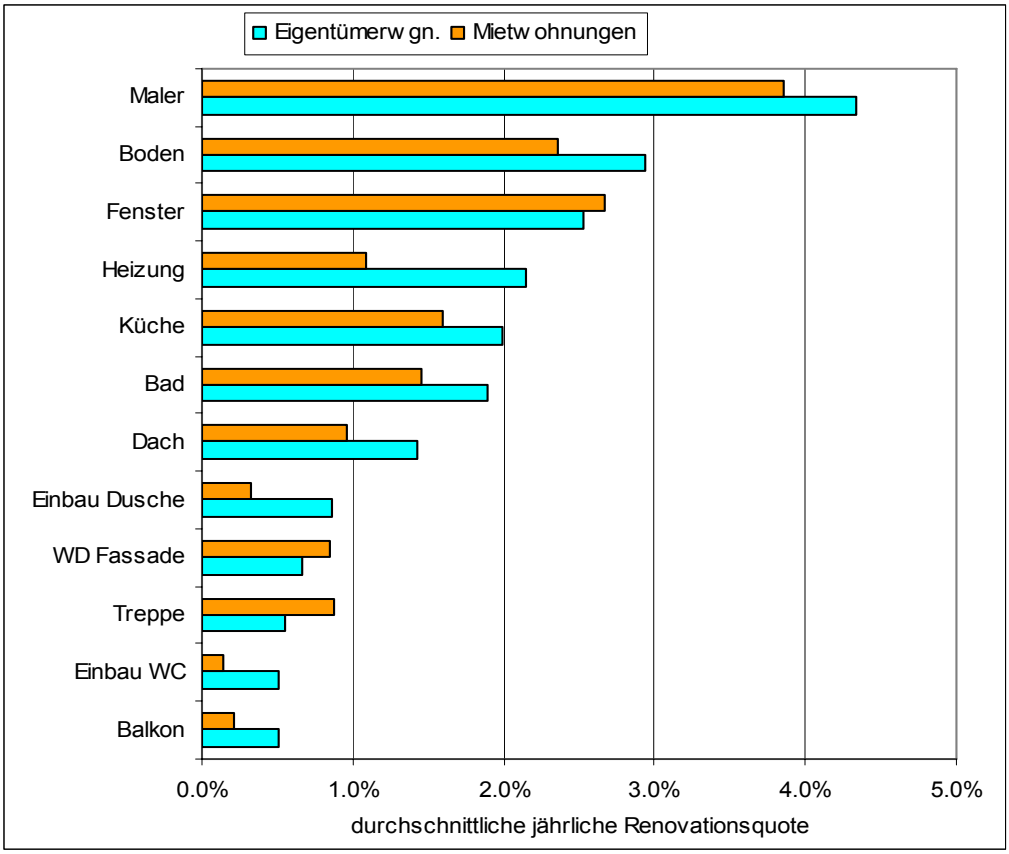
Am häufigsten sind verständlicherweise Malerarbeiten in der Wohnung. An zweiter Stelle kommt aber bereits der Einbau neuer Fenster und erst an dritter Stelle der Ersatz der Bodenbeläge. Mit einigem Abstand folgen dann die Erneuerung der Küche und des Bades, der Einbau einer neuen Heizung und Reparaturen am Dach (inkl. Isolation). Von einer Wärmedämmung der Fassade profitieren noch weniger Wohnungen. Die Erneuerung des Treppenhauses und der Einbau einer neuen Dusche sind immer noch häufiger als die Erneuerung eines Balkons oder Wintergartens. Welches die häufigsten Kombinationen sind, wird im nächsten Kapitel behandelt.

Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen

Die folgende Abbildung zeigt, dass die Häufigkeit der einzelnen Renovationsmassnahmen bei Altbau-Miet- und bei Eigentümerwohnungen ähnlich abgestuft ist, allerdings mit einigen charakteristischen Unterschieden.

In beiden Fällen rangieren die Schönheitsreparaturen an Wänden und Böden ganz vorne, wenn auch etwas häufiger bei Eigentümerwohnungen. Fenster sind dagegen etwas häufiger an Mietwohnungen ersetzt worden, denn sie dienen auch dem Lärmschutz in städtischen Lagen, wo Mietwohnungen vorherrschen.

Abb. 3.2 Einzelne Erneuerungsmassnahmen an Altbau-Miet- und Eigentümerwohnungen 2001–2003



Küche und Sanitärbereich werden dagegen öfter bei Eigentümerwohnungen erneuert. Die grössten Unterschiede bestehen jedoch beim Einbau einer neuen Heizung; bei Eigentümerwohnungen war das doppelt so häufig der Fall wie bei Mietwohnungen. Ähnliches, aber auf tieferem Niveau gilt für den Einbau einer Dusche, einer Toilette und eines Balkons/Wintergartens.

Die Wärmedämmung der Fassade ist neben der Erneuerung der Fenster und der Treppe eine der wenigen Massnahmen, die häufiger bei Mietwohnungen als bei Eigentümerwohnungen ergriffen worden sind.

4 Häufige Kombinationen von Renovationsmassnahmen

Die Erfahrung zeigt, dass Renovationsmassnahmen häufig nicht einzeln, sondern miteinander durchgeführt werden. Das spart Aufwand und Umtriebe und hilft, die Kosten zu senken.

Mit den vorliegenden Daten lässt sich feststellen, welche Massnahmen häufig allein oder miteinander durchgeführt worden sind. Der Einfachheit halber wird davon ausgegangen, dass alle von einem Bewohner gemeldeten Renovationsmassnahmen im Zeitraum 2001–2003 tatsächlich miteinander durchgeführt worden sind.

Aus den folgenden Matrizen lassen sich unmittelbar Kombinationen zwischen zwei Massnahmen ersehen, durch Verkettung aber auch die Kombination mehrerer Massnahmen. Diese Ergebnisse sind für sich aufschlussreich. Sie dienen jedoch vor allem dafür, auf empirischer Basis eine vereinfachte Systematik der Renovationstätigkeit zu bilden, von der die weiteren Analysen ausgehen können. Diese wird am Schluss des Kapitels vorgestellt.

Isolierte und kombinierte Renovationen bei Altbau-Mietwohnungen

Wie aus der folgenden Tabelle 4.1 ersichtlich, werden meistens mehrere Renovationsmassnahmen miteinander kombiniert. Isolierte Renovationsmassnahmen betreffen vor allem die Fenster, die Heizung und das Treppenhaus. Das ist jeweils bei ca. 40% der entsprechenden Erneuerungsmassnahmen der Fall. Daneben werden auch noch Malerarbeiten (30%) und Erneuerungsarbeiten an Dach und Balkon (um 20%) allein durchgeführt.

Kombiniert wird häufig die Renovation von Küche und Sanitärbereich, verbunden mit Maler- und Bodenlegerarbeiten. Diese Renovationsmassnahmen bilden eine erste Gruppe.

Eine zweite Gruppe sind Erneuerungsarbeiten an der Aussenhaut des Gebäudes: an Fassade, Fenster und Dach. Vor allem die (an sich seltene) Wärmedämmung der Fassade wird meist mit dem Einbau neuer Fenster verbunden.

Eine dritte Gruppe umfasst Innen- und Aussenrenovationen. Häufigster Fall ist die Erneuerung von Küche und Bad, verbunden mit dem Einbau neuer Fenster und allenfalls Erneuerungsarbeiten an Fassade oder Dach. Häufig werden bei dieser „grossen Renovation“ auch die Wände der Wohnung neu gestrichen und der Bodenbelag erneuert.

Eine vierte Gruppe sind „Schönheitsreparaturen“ an der Wohnung, d. h. es werden nur Maler- und Bodenlegerarbeiten durchgeführt. Die Beziehung ist nicht ganz symmetrisch, denn Malerarbeiten werden auch isoliert durchgeführt. Wenn die Böden erneuert werden, wird dagegen meistens auch gemalt.

Tab. 4.1 Isolierte und kombinierte Renovationsmassnahmen bei Altbau-Mietwohnungen, Schweiz 2001–2003

	die Renovationen von ... (Vorspalte) sind zu ... % isoliert oder kombiniert mit Renovationen von... (Kopfzeile)													Insge-samt	Renov.-quote p.a.
	isoliert	Küche	Bad	Dusche	WC	Balkon	Dach	Fassade	Fenster	Treppe	Heizung	Boden	Maler		
Küche	15%		57%	11%	6%	5%	15%	15%	35%	12%	15%	44%	59%	100%	1.5%
Bad	15%	63%		15%	8%	5%	16%	16%	36%	5%	16%	43%	57%	100%	1.6%
Dusche	9%	56%	71%		29%	10%	21%	16%	40%	15%	24%	55%	70%	100%	0.3%
WC	6%	65%	78%	64%		17%	27%	21%	44%	21%	29%	57%	69%	100%	0.1%
Balkon	20%	37%	35%	15%	12%		34%	36%	48%	17%	21%	36%	50%	100%	0.2%
Dach	23%	25%	24%	7%	4%	8%		36%	47%	17%	19%	22%	36%	100%	1.0%
Fassade	15%	28%	28%	6%	4%	9%	41%		64%	18%	18%	23%	36%	100%	0.8%
Fenster	40%	21%	20%	5%	2%	4%	17%	20%		12%	12%	20%	32%	100%	2.7%
Treppe	36%	23%	8%	6%	4%	4%	19%	17%	35%		17%	21%	32%	100%	0.9%
Heizung	41%	22%	22%	7%	4%	4%	17%	14%	30%	13%		21%	32%	100%	1.1%
Boden	16%	30%	26%	7%	4%	3%	9%	8%	23%	8%	10%		77%	100%	2.4%
Maler	31%	25%	22%	6%	3%	3%	9%	8%	22%	7%	9%	47%		100%	3.9%

Tab. 4.2 Isolierte und kombinierte Renovationsmassnahmen bei Altbau-Eigentümerwohnungen, Schweiz 2001–2003

	die Renovationen von ... (Vorspalte) sind zu ... % isoliert oder kombiniert mit Renovationen von... (Kopfzeile)													Insge-samt	Renov.-quote p.a.
	Isoliert	Küche	Bad	Dusche	WC	Balkon	Dach	Fassade	Fenster	Treppe	Heizung	Boden	Maler		
Küche	23%		36%	19%	12%	7%	15%	8%	31%	7%	21%	47%	57%	100%	1.9%
Bad	20%	38%		31%	17%	7%	18%	10%	31%	8%	22%	44%	53%	100%	2.0%
Dusche	7%	43%	68%		43%	11%	28%	15%	37%	11%	27%	51%	60%	100%	0.9%
WC	5%	49%	64%	74%		16%	34%	19%	44%	15%	35%	57%	62%	100%	0.5%
Balkon	27%	30%	27%	21%	17%		25%	17%	33%	9%	22%	36%	43%	100%	0.5%
Dach	32%	21%	23%	17%	12%	8%		19%	30%	8%	21%	30%	39%	100%	1.4%
Fassade	19%	25%	28%	19%	15%	12%	40%		46%	12%	22%	34%	43%	100%	0.7%
Fenster	32%	24%	23%	13%	9%	6%	17%	12%		6%	19%	33%	41%	100%	2.5%
Treppe	29%	24%	26%	17%	14%	8%	22%	15%	29%		26%	36%	43%	100%	0.6%
Heizung	43%	19%	19%	11%	8%	5%	14%	7%	22%	7%		24%	32%	100%	2.1%
Boden	13%	32%	28%	15%	10%	6%	14%	8%	28%	7%	18%		76%	100%	2.9%
Maler	25%	26%	23%	12%	7%	5%	13%	7%	24%	5%	16%	51%		100%	4.3%

Isolierte und kombinierte Renovationen bei Altbau-Eigentümerwohnungen

Bei Altbau-Eigentümerwohnungen ergibt sich insgesamt ein ähnliches Bild. Auch hier wird etwa jede dritte Renovationsmassnahme an Heizung, Fenstern und Dach separat durchgeführt, auch etwa jede fünfte Erneuerung der Küche und des Bades und gewisse Malerarbeiten.

Die häufigsten Kombinationen sind die gleichen wie bei den Mietwohnungen:

- die „Innenrenovation" mit Erneuerung von Küche und Sanitärbereich, Maler- und Bodenlegerarbeiten
- die „Aussen- und Innenrenovation" zusätzlich mit Erneuerung der Fenster und Erneuerungsarbeiten an Dach und Fassade
- die „Aussenrenovation" mit Erneuerungsarbeiten an Dach, Fassade und Fenstern
- die „Pinselrenovation" nur mit Maler- und Bodenlegerarbeiten
- diverse weitere Kombinationen.

Die Häufigkeit der jeweiligen Kombinationen wird in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Eine pragmatische Systematik der Renovationsmassnahmen

Aus der Häufigkeit von isolierten und kombinierten Renovationsmassnahmen wurde nach Rücksprache mit Baufachleuten die folgende einfache Systematik der Renovationsmassnahmen entwickelt. Die folgenden fünf Kategorien wurden unterschieden:

a) „Innen und aussen": ist die Kombination von Massnahmen an Küche und/oder Sanitärbereich mit Erneuerungsarbeiten an der Aussenhaut des Gebäudes, insbesondere Erneuerung der Fenster, der Fassade und des Daches (mit oder ohne Erneuerung der Heizung, Maler- und Bodenlegerarbeiten).

b) „Innen" betrifft nur Erneuerungsarbeiten an Küche und/oder Sanitärbereich, mit oder ohne Maler- und Bodenlegerarbeiten.

c) „Fenster" betrifft die isolierte Erneuerung der Fenster, allenfalls verbunden mit Maler- oder Bodenlegerarbeiten.

d) „Aussen/Infrastruktur" fasst die Erneuerungsarbeiten am Gebäude und an der Haustechnik ausserhalb der eigentlichen Wohnung zusammen: Arbeiten an Dach, Fassade, Heizung, Treppenhaus.

e) Die Kategorie „Pinselrenovationen" wird dann verwendet, wenn nur Maler- und/oder Bodenlegerarbeiten durchgeführt worden sind.

5 Der Einfluss von Bauperiode und Wohndauer auf die Renovationstätigkeit

In diesem Kapitel werden die Renovationsmassnahmen an den Altbauwohnungen in den Gesamtzusammenhang der Erneuerungstätigkeit gestellt und Wohnungen aus allen Bauperioden betrachtet. Daraus wird ersichtlich, wie unterschiedlich Art und Ausmass der Renovationstätigkeit bei älteren und neueren Wohnungen sind und warum sich die vorliegende Arbeit auf die „Altwohnungen" konzentriert, die vor 1981 errichtet worden sind.

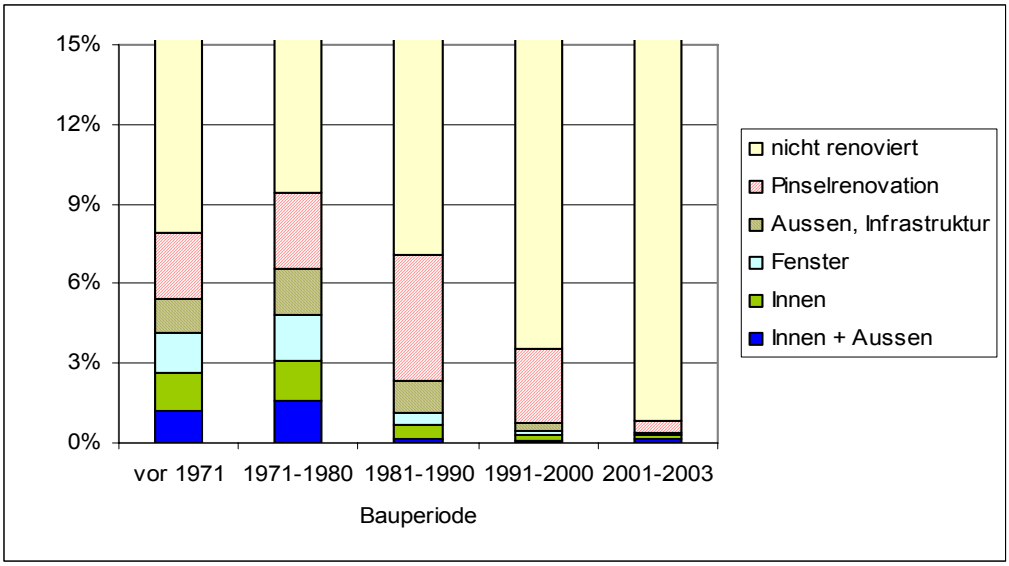
Ergänzend wird bei den Eigentümern der Einfluss der Wohndauer dargestellt, denn bei Eigentümerwohnungen fällt der Erneuerungszyklus eher mit der Wohndauer als mit der Bauperiode zusammen.

Der Einfluss der Bauperiode auf die Renovation von Mietwohnungen

Aus Abb. 5.1 wird auf den ersten Blick ersichtlich, dass grössere Renovationsmassnahmen sich erst bei den Mietwohnungen häufen, die vor 1981 errichtet worden sind. Die Graphik ist somit empirischer Beleg für etwa dreissigjährige Renovationszyklen.

Dazu passt, dass Mietwohnungen aus den siebziger Jahren etwas häufiger renoviert worden sind als noch ältere Wohnungen. Die Struktur der ergriffenen Massnahmen ist jedoch ähnlich. Bei den jüngeren Mietwohnungen herrschen dagegen Pinselrenovationen vor, gefolgt von Erneuerungsmassnahmen an Infrastruktur und aussen.

Abb. 5.1 Renovationsquoten aller Mietwohnungen nach Bauperioden (Durchschnitt 2001–2003)

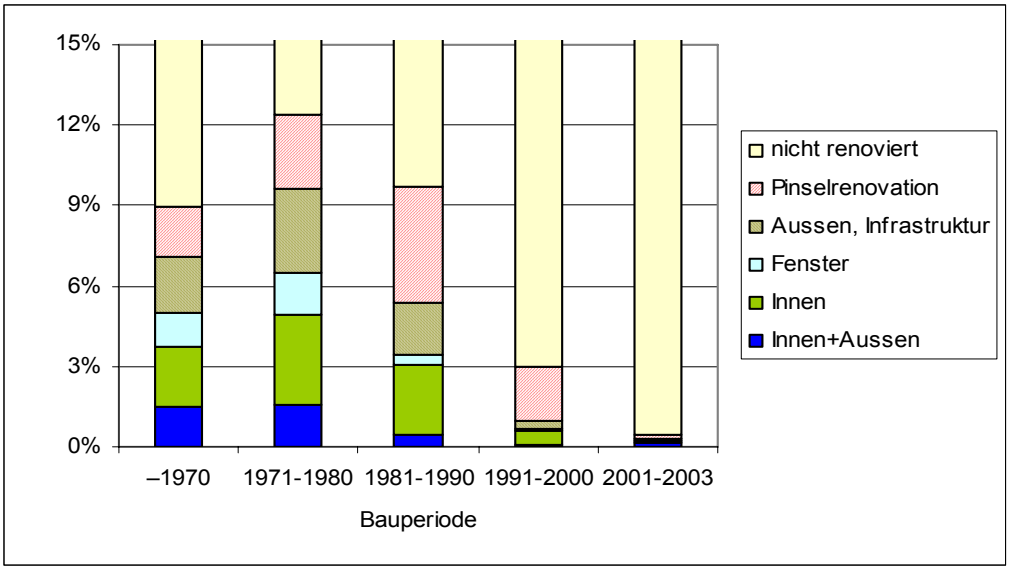


Der Einfluss der Bauperiode auf die Renovation von Eigentümerwohnungen

Geht man von der Bauperiode aus, so setzt bei Eigentümerwohnungen die Renovationstätigkeit früher ein. Bereits Wohnungen aus den achtziger Jahren werden häufiger renoviert als noch ältere Mietwohnungen aus den siebziger Jahren. Das liegt vor allem daran, dass Innenrenovationen und Erneuerungsarbeiten an Gebäude und Infrastruktur früher einsetzen und eher nicht gleichzeitig durchgeführt werden, damit das Haus bewohnbar bleibt und die Kosten günstig von der Steuer abgesetzt werden können.

Auch hier ist die Renovationsquote bei den Wohnungen aus den siebziger Jahren am höchsten, gefolgt von den Wohnungen aus den achtziger Jahren und den Altwohnungen, die vor 1971 errichtet worden sind. Allein bei den „Altbauten“ machen die grossen Renovationen „innen und aussen“ einen merklichen Anteil aus.

Abb. 5.2 Renovationsquoten aller Eigentümerwohnungen nach Bauperioden (Durchschnitt 2001–2003)



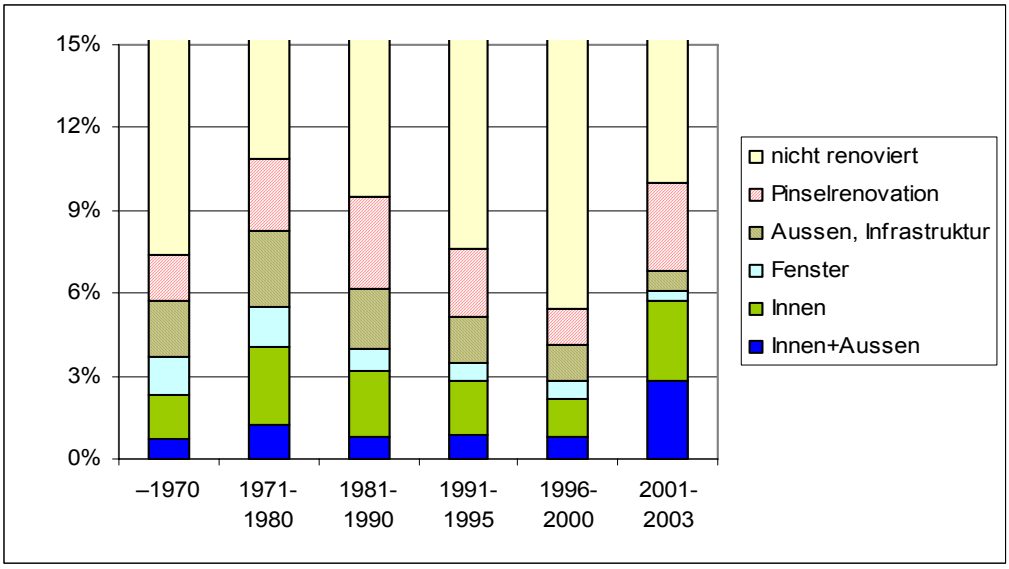
Der Einfluss der Wohndauer auf die Renovation von Eigentümerwohnungen

Der Renovationsrhythmus von Eigentümerwohnungen zeigt sich noch deutlicher, wenn man von der Wohndauer ausgeht. Ein erheblicher Teil der Eigentümer waren oder sind Erstbezüger eines Neubaus, den sie für sich errichtet haben. Dann fallen Bauperiode und Wohndauer zusammen. Aber es gibt auch zahlreiche Eigentümer, die ein bestehendes Haus oder eine bestehende Wohnung übernehmen und dann für ihre eigenen Bedürfnisse herrichten und erneuern.

Genau das zeigt sich hier: Die Renovationsquote ist mit am höchsten bei den Wohnungen, die erst nach 2000 bezogen worden sind. Hier fanden mit Abstand am häufigsten grössere Innen- und Aussenrenovationen statt.

Ein zweiter Höhepunkt der Renovationstätigkeit besteht bei den Altwohnungen, die in den siebziger und auch achtziger Jahren bezogen worden sind. Hier werden aber eher Teilrenovationen innen oder aussen oder an der Infrastruktur durchgeführt, seltener die grossen Renovationen „innen und aussen“.

Abb. 5.3 Renovationsquoten aller Eigentümerwohnungen nach Wohndauer (Durchschnitt 2001–2003)



Beim oder vor dem Einzug wird also möglichst gründlich renoviert, damit alles in Ordnung ist. Danach wird ständig etwas, aber mit steigender Kadenz renoviert, bis nach dreissig Jahren wieder das meiste in Ordnung gebracht wird und der Erneuerungszyklus – und der Lebenszyklus der neuen Bewohner – wieder von vorne beginnen kann.

6 Renovationsquoten und -faktoren bei Altbauwohnungen

In diesem Kapitel werden Faktoren, die die Renovation von Altbauwohnungen beeinflussen, und Zusammenhänge zwischen Häufigkeit von Renovationen und Qualität der Wohnung behandelt. Wieder wird systematisch zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen unterschieden und bei den Eigentümerwohnungen das Stockwerkeigentum gesondert betrachtet.

Zunächst werden die Renovationsquoten von Miet- und Eigentümerwohnungen, differenziert nach Renovationsarten, miteinander verglichen. Anschliessend werden die Zusammenhänge zwischen Renovationsquoten und Zustand resp. Ausstattung der Wohnungen dargestellt. Ein wichtiger Faktor auf Seiten der Altbau-Mietwohnungen ist die Kategorie des Vermieters. Auf der Gegenseite der Eigentümerwohnungen wird besonders der Einfluss der Wohndauer und des Stockwerkeigentums betrachtet.

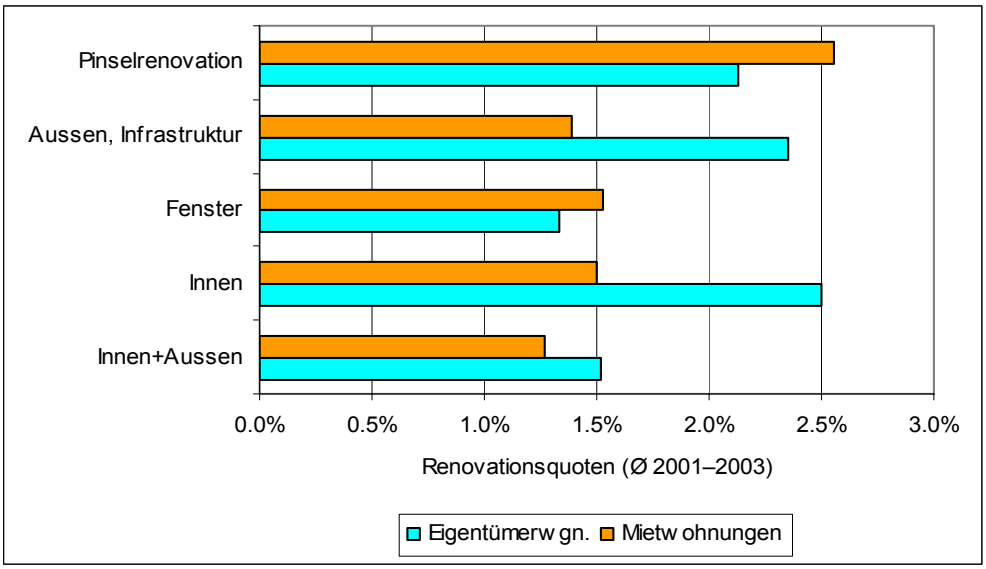
Der Einfluss weiterer Faktoren wurde untersucht. Jedoch hatten weder die Lage in städtischen oder ländlichen Gebieten noch die Gebäudeart und weder die Wohnfläche noch die Zimmerzahl auf die Renovationstätigkeit einen bedeutenden Einfluss.

Renovationsquoten von Altbau-Miet- und Eigentümerwohnungen

Die Renovationsquoten von Altbau-Mietwohnungen sind insgesamt geringer als jene der Altbau-Eigentümerwohnungen. Wie bereits festgestellt, sind im Zeitraum 2001–2003 unter den Mietwohnungen im Durchschnitt 8,2% pro Jahr auf die eine oder andere Weise renoviert worden; unter den Eigentümerwohnungen waren es mit 9,8% um etwa ein Fünftel mehr.

Wie die folgende Grafik zeigt, hat dieser Unterschied vor allem zwei Ursachen: Bei Eigentümerwohnungen werden einerseits die Innenräume mit Bad, Küche etc. und andererseits die Aussenhaut und Infrastruktur des Gebäudes wesentlich häufiger renoviert als bei Mietwohnungen. Auch die grossen Renovationen innen und aussen finden sich bei Altbau-Eigentümerwohnungen etwas häufiger als bei Altbau-Mietwohnungen. Umgekehrt werden bei Mietwohnungen etwas häufiger neue Fenster eingebaut und Pinselrenovationen durchgeführt.

Abb. 6.1 Häufigkeit von Renovationsarten bei Altbau-Miet- und Eigentümerwohnungen (Durchschnitt 2001–2003)



Wohnungszustand und Renovationsquoten

Sowohl bei Miet- wie bei Eigentümerwohnungen besteht ein klarer Zusammenhang zwischen Wohnungszustand einerseits und Art und Häufigkeit von Renovationsmassnahmen andererseits. Je seltener renoviert worden ist, umso schlechter der Zustand, je häufiger und intensiver, umso besser ist er. Das ist auf den ersten Blick unmittelbar einleuchtend.

Doch wie die späteren Analysen zeigen werden, gilt auch die umgekehrte Beziehung. Je besser eine Wohnung ist – und bleiben soll, umso mehr wird renoviert. Je schlechter eine Wohnung bereits geworden ist, umso weniger ist es möglich oder rentiert es sich, sie wieder aufzuwerten. Anzumerken ist, dass es nur wenige „schlechte“ und „eher schlechte“ Altbau-Eigentümerwohnungen (4%) gibt, unter den Mietwohnungen machen sie immerhin 12% aus. Dementsprechend sind bei diesen auch die Renovationsquoten höher, um sie so lange wie möglich im Markt zu halten.

Im Übrigen zeigen sich die bekannten Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen: Innenrenovationen und Aussenrenovationen sind bei Eigentümerwohnungen häufiger, Pinselrenovationen bei Mietwohnungen. Gerade bei schlechteren Mietwohnungen werden oft die Fenster ersetzt, wohl um sie auch in lärmigen Lagen weiter vermieten zu können.

Abb. 6.2 Renovationsquoten und Wohnungszustand von Altbau-Mietwohnungen (Durchschnitt 2001-2003)

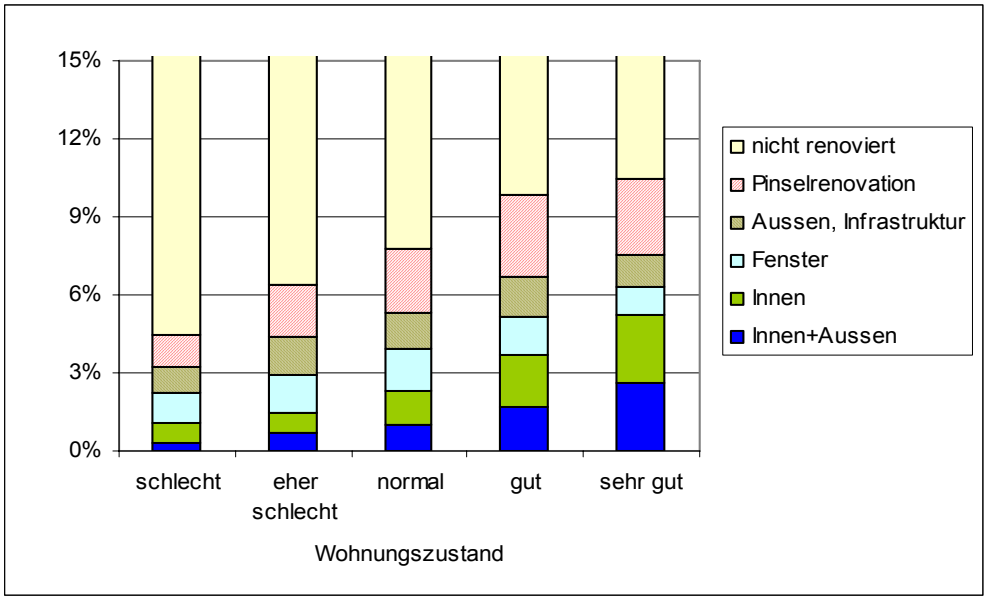
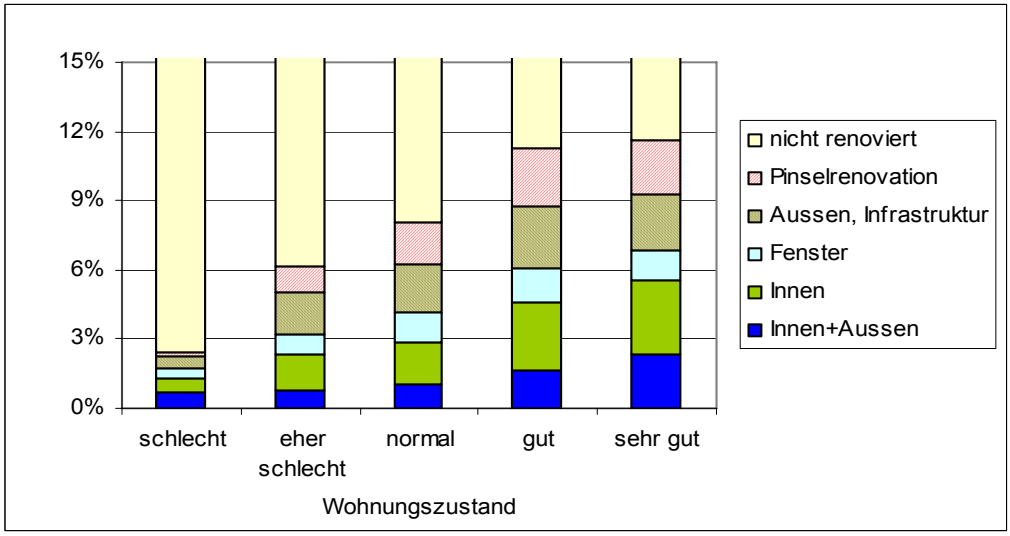


Abb. 6.3 Renovationsquoten und Wohnungszustand von Altbau-Eigentümerwohnungen (Durchschnitt 2001-2003)



Wohnungsausstattung und Renovationsquoten

Ein ganz ähnlicher Zusammenhang zeigt sich zwischen Wohnungsausstattung und Renovationsquoten. Je besser die Wohnungen ausgestattet sind, umso höher sind die jährlichen Renovationsquoten und umso häufiger und gründlicher wird renoviert. Wohnungen mit „einfacher“ Ausstattung werden dagegen seltener und weniger gründlich renoviert.

Tab. 6.1 Gesamthafte Renovationsquoten nach Wohnungsausstattung von Altbau-Miet- und Eigentümerwohnungen

	Wohnungsausstattung			insgesamt
	einfach	Normal	Gehoben	
Mietwohnungen	6.8%	8.1%	11.9%	8.2%
Eigentümerwohnungen	6.7%	9.6%	13.1%	9.8%

In den beiden folgenden Kapiteln wird darauf differenzierter eingegangen, zuerst bei den Mietwohnungen, dann bei den Eigentümerwohnungen. Denn die Ausstattung der Wohnungen ist in Verbindung mit dem Wohnungszustand und der Höhe des Miet- resp. Hypothekarzinses ein guter Indikator für die Unterteilung der Wohnungsmärkte in unterschiedliche Segmente.

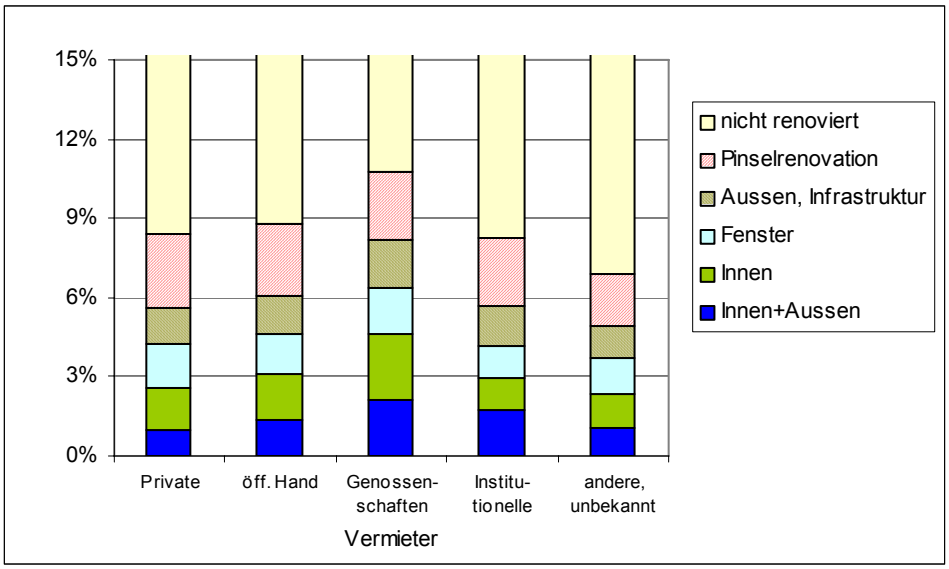
Vermieter und Renovationsquoten der Altbau-Mietwohnungen

Neben der Ausstattung hat die Vermieterkategorie einen gewissen Einfluss auf die Renovationstätigkeit. Vier Kategorien von Vermietern lassen sich unterscheiden: Private, öffentliche Hand, Genossenschaften und Institutionelle, dazu ein erklecklicher Teil Andere und Unbekannte. Denn jeder sechste Mieter konnte keine genauen Angaben über seinen Vermieter machen.

Unter den vier Hauptgruppen haben die Genossenschaften im Zeitraum 2001–2003 mit Abstand am meisten und am gründlichsten ihre Wohnungen renoviert. Ihre gesamthafte jährliche Renovationsquote lag bei 11%, jene der anderen zwischen 8% und 9%. Die geringsten Renovationsquoten haben die unbekannten „Anderen".

Die Genossenschaften sind bei allen Renovationsarten führend, am ausgeprägtesten bei den Renovationen innen, gefolgt von der öffentlichen Hand und den Privaten, sowie innen und aussen, hier gefolgt von den Institutionellen. Ähnlich hoch sind dagegen bei allen die Quoten für die Pinselrenovationen.

Abb. 6.4 Renovationsquoten von Altbau-Mietwohnungen nach Art des Vermieters (Durchschnitt 2001-2003)

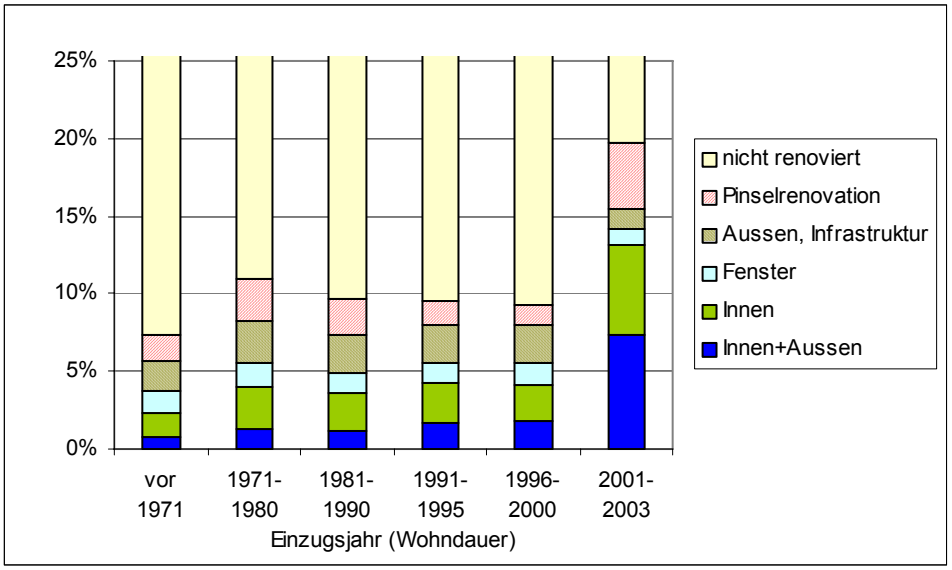


Wohndauer der Eigentümer und Renovationsquoten der Eigentümerwohnungen

Wenn Altbauwohnungen von neuen Eigentümern bezogen werden, wird jede fünfte dieser Wohnungen renoviert, ein Drittel davon innen und aussen, ein weiteres Drittel nur innen, beim letzten Drittel erfolgen meist nur Pinselrenovationen.

Diese hohe Renovationsquote von ca. 20% am Anfang ist jedoch ein Sonderfall. Bei längerer Wohndauer pendelt sie sich bei 10% ein, mit leicht steigender Tendenz. Vor allem die gründlichen Renovationen innen und aussen oder nur innen gehen zurück, die Erneuerungsquote der Gebäudehülle und Infrastruktur ist dafür höher.

Abb. 6.5 Wohndauer und Renovationsquoten von Altbau-Eigentümerwohnungen (Durchschnitt 2001-2003)



Ein ganz ähnlicher Verlauf zeigt sich bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum. Auch hier werden beim Neubezug rund 20% der Wohnungen ähnlich gründlich renoviert, anschliessend sinkt die Renovationsquote auf unter 10%. Bei einer Wohndauer von 20–30 Jahren steigt sie wieder auf nahezu 15% an, wobei vor allem die Renovationen Aussen und an der Infrastruktur zunehmen. Nach dreissig Jahren geht sie wieder auf 11% zurück.

7 Renovationsquoten der Altbau-Mietwohnungen in Marktsegmenten

Es wurde im vorigen Kapitel bereits gezeigt, wie stark die Renovationsquoten mit dem Wohnungszustand und der Ausstattung variieren. Zwischen diesen beiden Variablen bestehen direkte Abhängigkeiten: ein schlechterer Zustand ist meist mit einer einfachen Ausstattung und ein sehr guter Zustand meist mit einer gehobenen Ausstattung gepaart. Dies wirkt sich dann auch auf die Höhe des Mietzinses aus. So ergibt sich: je einfacher die Ausstattung, umso schlechter der Zustand der Wohnung, umso tiefer der Mietzins und umso weniger wird renoviert. Und: je gehobener die Ausstattung, umso besser der Zustand der Wohnung, umso höher der Mietzins und umso öfters und intensiver wird renoviert. Das schlägt sich im einen Fall in einer tieferen und im anderen in einer höheren Renovationsquote nieder.

Im Hintergrund wirkt ein weiterer Faktor: die Qualität der Wohnlage. Vor allem sie scheint zu bestimmen, wie attraktiv Wohnungen für zahlungskräftige Zielgruppen sind und wie weit eine gute Ausstattung und aufwendige Renovationen zweckmässig und rentabel sind. Umgekehrt herrschen in schlechten Wohnlagen die wenig zahlungskräftigen Mieter vor. Die Kosten der Renovation müssen sich daher – unabhängig von mietrechtlichen Einschränkungen - in engen Grenzen halten, weil grössere Mietpreiserhöhungen für die Bewohner kaum tragbar sind.

Art und Umfang der Renovationen ist also an die jeweilige Marktposition einer Wohnung gekoppelt. Zu klären ist, ob Renovationen zu einer Aufwertung und Verschiebung in höhere Marktsegmente führen oder primär darauf ausgerichtet sind, die Position innerhalb des jeweiligen Segmentes zu sichern, mit dem Mietpreisniveau des jeweiligen Segmentes als Orientierungsgrösse?

Diese Fragen werden am Schluss des folgenden Kapitels behandelt, zunächst am Beispiel aller Altbau-Mietwohnungen, anschliessend am Beispiel einer spezifischen Gruppe: den 3-4-Zimmer-Altwohnungen in Grossstädten. Damit kann der mögliche Einfluss der Wohnungsgrösse und der grossräumigen Lage auf Renovationsquoten und Mietzinse neutralisiert werden.

Merkmale der Altbau-Mietwohnungen in den drei Wohnungsmarktsegmenten

Geht man von den erhobenen Angaben zur Wohnungsausstattung als Schlüsselindikator aus, so lassen sich drei Marktsegmente unterscheiden: einfach, normal und gehoben.

Unter den Altbau-Mietwohnungen gehören danach ein Viertel der Wohnungen dem „einfachen“, zwei Drittel dem „normalen“ und die restlichen 8%

dem „gehobenen“ Segment an.

Tab. 7.1 Merkmale der Altbau-Mietwohnungen in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001-2003)

	Marktsegment (Ausstattung)			Insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Marktanteile	25%	67%	8%	100%
Wohnungszustand				
– sehr gut, gut	9%	35%	87%	32%
– normal	55%	57%	12%	53%
– (eher) schlecht	36%	8%	1%	15%
Ø Mietzins	Fr. 892	Fr. 1'032	Fr. 1'353	Fr. 1'023
Renovationsquote	6.7%	8.5%	11.2%	8.2%

Das Mietpreisniveau ist zwischen den drei Segmenten deutlich abgestuft. Die durchschnittlichen Mieten im „einfachen“ Segment liegen bei 900 Franken, im „normalen“ Segment etwas über 1'000 Franken und im gehobenen Segment bei 1'350 Franken. Das sind gesamtschweizerische Durchschnittswerte.

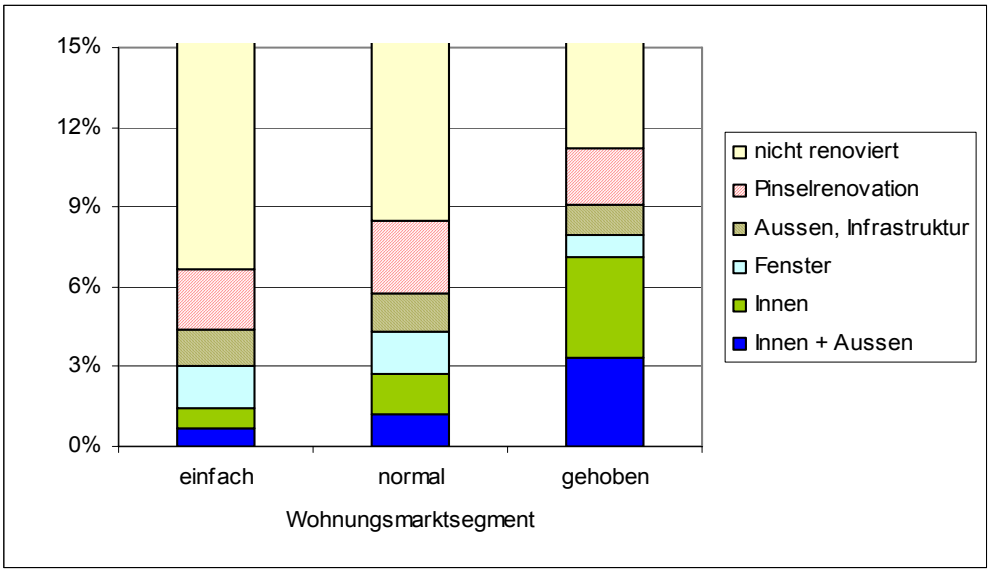
Der Zusammenhang zwischen Wohnungszustand und Ausstattung ist eindeutig. Im einfachen Segment sind über ein Drittel der Wohnungen in einem eher schlechten und nur 10% in einem guten oder sehr guten Zustand. Im „normalen“ Segment sind die allermeisten Wohnungen in einem normalen oder besseren Zustand. Im gehobenen Segment ist der grösste Teil der Wohnungen in einem sehr guten oder guten Zustand.

Renovationsquoten und -arten in den Segmenten

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich die Renovationsquoten je nach Ausstattung der Wohnungen erheblich unterscheiden. Die folgende Abbildung verdeutlicht dies noch einmal. Je gehobener die Ausstattung, umso höher sind die Renovationsquoten vor allem bei den aufwendigeren Massnahmen; je einfacher die Ausstattung, umso reduzierter sind auch die Renovationen.

Im „einfachen“ Segment erreicht die gesamthafte Renovationsquote kaum 7%, für die aufwendigeren Renovationen innen und aussen und nur innen zusammen kaum 1,5% im Jahr. Im „normalen“ und grössten Segment der Altbau-Mietwohnungen liegt die gesamthafte Renovationsquote zwischen 8% und 9%, immerhin ein Drittel davon für die aufwendigeren Renovationen innen und aussen und nur innen. Im „gehobenen“ Segment steigt die Renovationsquote auf 11% an. Davon sind über die Hälfte aufwendige Renovationen innen und aussen und nur innen.

Abb. 7.1 Renovationsquoten der Altbau-Mietwohnungen in den Wohnungsmarktsegmenten nach Renovationsarten (Durchschnitt 2001-2003)



Das Wechselverhältnis zwischen Wohnungsqualität und Renovationsqualität wird also überdeutlich. Die Position einer Wohnung im Wohnungsmarkt bedingt, welche Zielgruppen angesprochen werden können, wie zahlungskräftig und anspruchsvoll diese sind und wie umfangreich und kostspielig Renovationsmassnahmen im einen Fall sein müssen oder im anderen sein können. Im Grenzfall werden offensichtlich Renovationen auf ein Minimum reduziert, um einfache Wohnungen vermietbar zu halten und die Zahlungsfähigkeit der Bewohner nicht zu überfordern. Die Renovationen werden aus rein ökonomischen Überlegungen minimiert und vernachlässigen energetische Aspekte.

Auswirkungen der Renovationsmassnahmen auf die Mieten

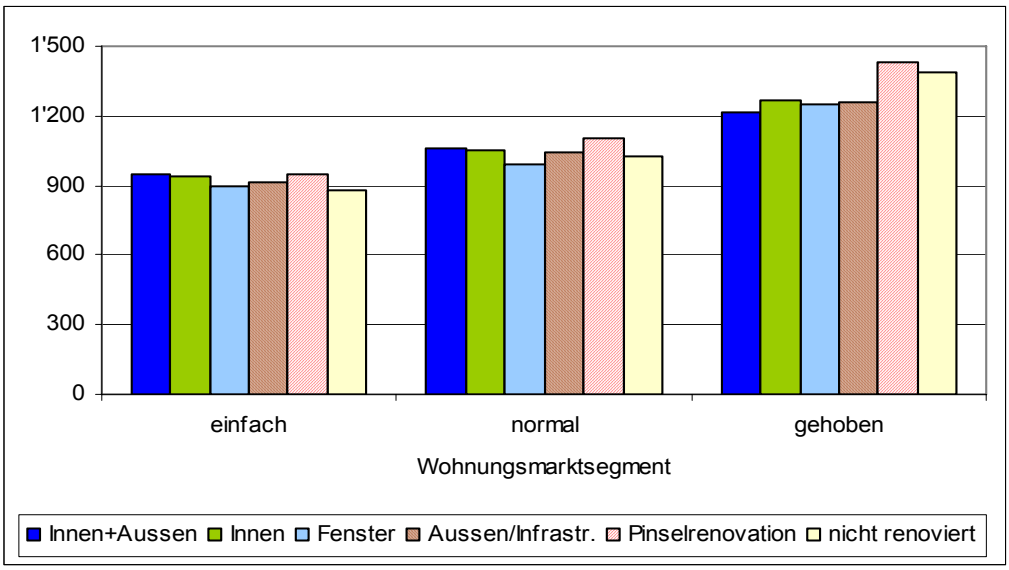
Wie die folgende Tabelle zeigt, unterscheiden sich innerhalb der Segmente die durchschnittlichen Mieten renovierter und nicht renovierter Wohnungen nur geringfügig. Relativ am grössten sind die Unterschiede im untersten Segment, wo die Mieten renovierter Wohnungen im Durchschnitt 5% höher sind als die der nicht renovierten. Im mittleren Segment macht der Unterschied noch +3% aus. Im gehobenen Segment ist das Mietpreisniveau der frisch renovierten Wohnungen sogar um 8% tiefer als dasjenige der bereits „etablierten“ und in diesem Zeitraum nicht renovierten Wohnungen.

Tab. 7.2 Mietpreisunterschiede zwischen renovierten und nicht renovierten Altbau-Mietwohnungen in Marktsegmenten (Durchschnitt 2001-2003)

	Marktsegment			Insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Insgesamt	892	1'032	1'353	1'023
renoviert	927	1'056	1'282	1'055
nicht renoviert	883	1'024	1'389	1'012
renov./nicht renov.	105%	103%	92%	104%

Wie die folgende Abbildung zeigt, liegen die Mieten selbst aufwendig renovierter Wohnungen (innen und aussen, nur innen) in einem engen Schwankungsbereich und orientieren sich am jeweiligen Mietpreisniveau des Marktsegmentes. Das gilt zumindest für das „einfache" und das „normale" Segment.

Abb. 7.2 Durchschnittsmieten in Segmenten nach Renovationsarten (Durchschnitt 2001-2003)



Etwas anders ist die Situation im gehobenen Sektor der Altbau-Mietwohnungen. Dort sind gerade die Wohnungen, die im Zeitraum 2001–2003 nicht oder nur pinsel-renoviert wurden, mit Abstand am teuersten. Die anderen renovierten Wohnungen haben ein deutlich tieferes Mietpreisniveau. Dies verlangt eine Erklärung. Nahe liegend ist die Vermutung, dass in diesem recht exklusiven Marktsegment die besten und teuersten Lagen bereits mit gut unterhaltenen Wohnungen besetzt sind. Nachzügler in weniger exklusiven Lagen müssen sich mit tieferen Mieten begnügen. Die Eintrittsschwellen in

dieses gehobene, lukrative Segment sind somit recht hoch.

Der dominierende Einfluss des Marktsegmentes auf die Höhe der Mietpreise wird dadurch unterstrichen, dass der jeweilige Wohnungszustand nur einen geringen Einfluss auf die Höhe der Mietzinse hat. Sie bleiben innerhalb des Marktsegmentes in einem engen Schwankungsbereich. Das gilt für alle drei Segmente.

Der Spezialfall: 3 – 4 Zimmer-Altwohnungen in den Grossstädten

Bisher wurde der gesamtschweizerische Altbau-Mietwohnungsmarkt als Einheit betrachtet, der trotz allem relativ heterogen ist. Dadurch können wichtige Differenzierungsmerkmale übersehen werden. Um dies zu prüfen, wird eine relativ homogene und bedeutsame Untergruppe der Mietwohnungen herausgegriffen: die 3-4-Zimmer-Altbau-Mietwohnungen in den Grossstädten. Damit werden Einflüsse der Wohnungsgrösse und der grossräumigen Lage neutralisiert.

Wie im Folgenden ersichtlich, wird die Grunderkenntnis bestätigt:

- die Renovationsquoten differieren unter den Segmenten beträchtlich
- die Mieten, auch der renovierten Wohnungen, orientieren sich am Mietpreisniveau des jeweiligen Segmentes.

Auch die Merkmale dieser Untergruppe unterscheiden sich nur geringfügig von der Gesamtheit der Altbau-Mietwohnungen, wie die folgende Tabelle zeigt.

Tab. 7.3 Merkmale der 3 – 4 Zimmer-Altbauwohnungen in Grossstädten

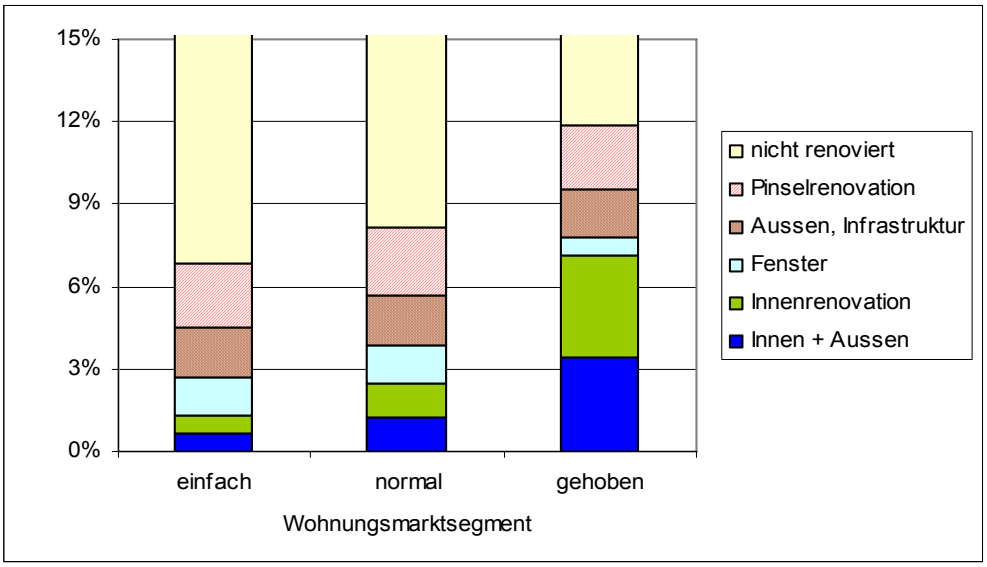
	Marktsegment			Insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Wohnungsanteile	22%	68%	10%	100%
Wohnungszustand				
- sehr gut, gut	38%	35%	88%	34%
- normal	53%	58%	11%	52%
- (eher) schlecht	38%	7%	1%	14%
Durchschnittsmiete	1'014 Fr.	1'132 Fr.	1'445 Fr.	1'136 Fr.
Renovationsquote	6,8%	8,1%	11,9%	8,2%

Die Marktanteile der Segmente sind etwas nach oben verschoben. Die Durchschnittsmieten sind zwischen den Segmenten deutlich abgestuft, vor allem zum gehobenen Segment hin. Auch bei den Renovationsquoten hebt sich das gehobene Segment stark von den beiden anderen ab; die Unterschiede zwischen dem „einfachen“ und dem „normalen“ Segment sind etwas weniger

ausgeprägt, aber immer noch klar.

Letztere Zusammenhänge werden von der folgenden Abbildung weiter verdeutlicht. Die Renovationsquoten für Pinselrenovationen und für Erneuerungsarbeiten an Gebäudehülle und Infrastruktur sind in allen drei Segmenten identisch. Ein Unterschied besteht beim isolierten Einbau neuer Fenster; das geschieht in den beiden unteren Segmenten doppelt so häufig wie im gehobenen Segment. Der Hauptunterschied besteht aber bei den aufwendigeren Renovationen „innen und aussen" und „nur innen". Im einfachen Segment beträgt die Renovationsquote 1,9%, im „normalen" Segment ist sie mit 3,6% fast doppelt so gross, und im gehobenen Segment mit 10,1% fast das Dreifache des „normalen" Segmentes. Gerade die Unterschiede bei den gründlicheren Renovationen sind also eklatant.

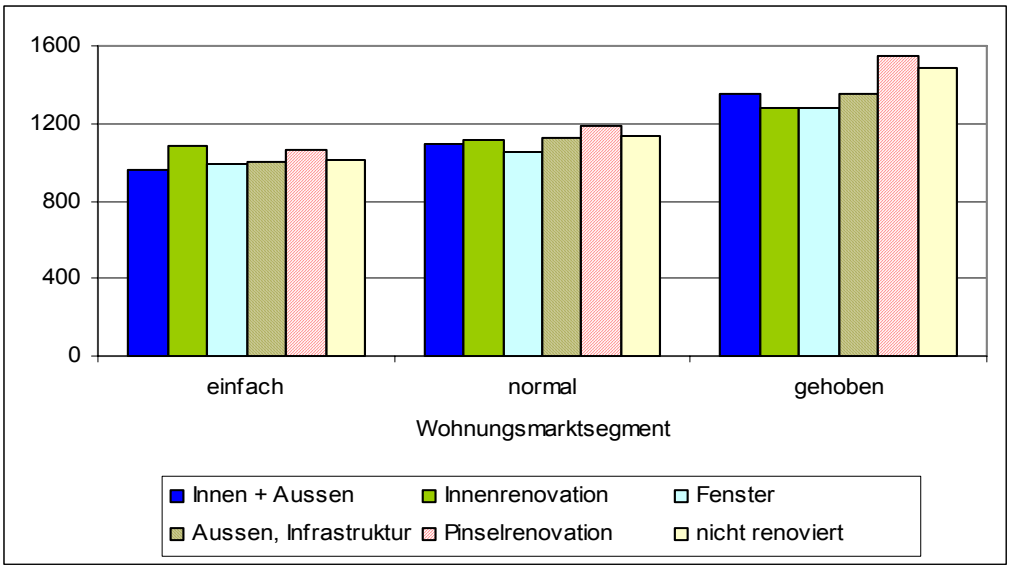
Abb. 7.3 Renovationsquoten der Altbau-Mietwohnungen mit 3 - 4 Zimmern in den Grossstädten nach Segmenten (Durchschnitt 2001-2003)



Eine mögliche und nahe liegende Begründung für diese Unterschiede liefert die folgende Abbildung: die Höhe der Miete lässt aufwendigere Renovationen zu – oder eben nicht zu. In allen drei Segmenten verharren die Mieten der renovierten Wohnungen in einer relativ engen Bandbreite. Das Mietpreisniveau der nicht-renovierten Wohnungen ist zumindest im „einfachen" und im „normalen" Segment Orientierungsmassstab. Nur bei den Wohnungen des „einfachen" Segmentes mit aufwendiger Innenrenovation konnten die Mieten an das Niveau des nächsten Segmentes angenähert werden. Das kann lagebedingt sein, wenn es gelingt, durch aufwendige Innenrenovationen eine neue, zahlungskräftigere Mieterschaft anzuziehen. Doch aufs Ganze gesehen sind das Einzelfälle.

Die Ausnahme sind wiederum die nicht- und nur pinselrenovierten Wohnungen des gehobenen Segmentes, die das Mietpreisniveau der anderen renovierten Wohnungen deutlich überragen. Sie sind bereits in Schuss und besetzen offensichtlich die Spitzenplätze in diesem recht exklusiven Segment.

Abb. 7.4 Durchschnittsmieten der Altbau-Mietwohnungen mit 3 - 4 Zimmern in den Grossstädten in Segmenten nach Renovationsart



8 Häufigkeit und Umfang renovationsbedingter Mieterhöhungen

Im vorausgehenden Kapitel wurde bereits gezeigt, dass Renovationen bei Altbau-Mietwohnungen in den meisten Fällen nur zu geringen Mieterhöhungen führen. Der Vergleich zwischen den Durchschnittsmieten von renovierten und nicht renovierten Wohnungen, differenziert nach Renovationsarten und Marktsegmenten, führte zu diesem Schluss.

Die Mietpreis-Strukturerhebung eröffnet noch einen zweiten Weg, um diese Frage im Detail zu studieren und die Auswirkungen zu quantifizieren. Denn die meisten betroffenen Bewohner gaben auch an, ob und in welchem Umfang die Miete wegen Renovationen erhöht worden ist. Die Analyse beschränkt sich wiederum auf Renovationen im Zeitraum 2001–2003 und deren finanzielle Auswirkungen auf die Miete.

Mit diesen Angaben lässt sich ganz systematisch vorgehen und prüfen,

- wie viele und welcher Anteil der renovierten Wohnungen von renovationsbedingten Mietpreiserhöhungen betroffen war;
- um wie viel sich dadurch im Durchschnitt die Mieten erhöht haben;
- welche Unterschiede zwischen Renovationsarten und Marktsegmenten bestehen;
- welche Auswirkungen diese Mietpreisaufschläge auf das gesamte Mietpreisniveau der Altbau-Mietwohnungen hatten.

Damit lässt sich auch prüfen, wie wirksam die mietrechtlichen Bestimmungen sind, die bei reinen Unterhaltsarbeiten Mietpreiserhöhungen ausschliessen.

Zahl der Alt-Mietwohnungen mit renovationsbedingter Mietpreiserhöhung

Nur etwa jede vierte Altbau-Mietwohnung, die im Zeitraum 2001–2003 renoviert wurde, war von einer Mieterhöhung betroffen. In absoluten Zahlen wurden jährlich insgesamt ca. 126'000 Altbau-Mietwohnungen auf die eine oder andere Weise renoviert. Zu Mieterhöhungen führt das nur bei 34'000 Wohnungen. Bezogen auf die Gesamtzahl aller Altbau-Mietwohnungen (1,54 Mio.) machen die jährlich renovierten Wohnungen mit Mietpreisaufschlag pro Jahr 2,2% aus.

Renovationsbedingte Mietpreiserhöhungen

Die Mietpreissummen jenes Viertels der Altbau-Mietwohnungen, deren Miete renovationsbedingt erhöht wurde, belaufen sich jährlich – nach Erhöhung –

auf ca. 436 Mio. Franken. Die Mietpreisaufschläge dieser Wohnungen summieren sich zu einem Betrag von 64 Mio. Franken. Daraus folgt, dass sich die Mietsummen vor der Erhöhung auf 372 Mio. Franken beliefen. Die durchschnittliche renovationsbedingte Mietpreissteigerung betrug also 17%. Bei diesem Viertel der renovierten Altbauwohnungen sind also die renovationsbedingen Mietpreisausschläge deutlich spürbar.

Bei drei Viertel der renovierten Wohnungen blieben die Mieten dagegen konstant. In diesen Fällen dienten die Renovationen vor allem dem Unterhalt und der Werterhaltung, deren Kosten auch aus mietrechtlichen Gründen nicht auf die Mieten aufgeschlagen werden dürfen.

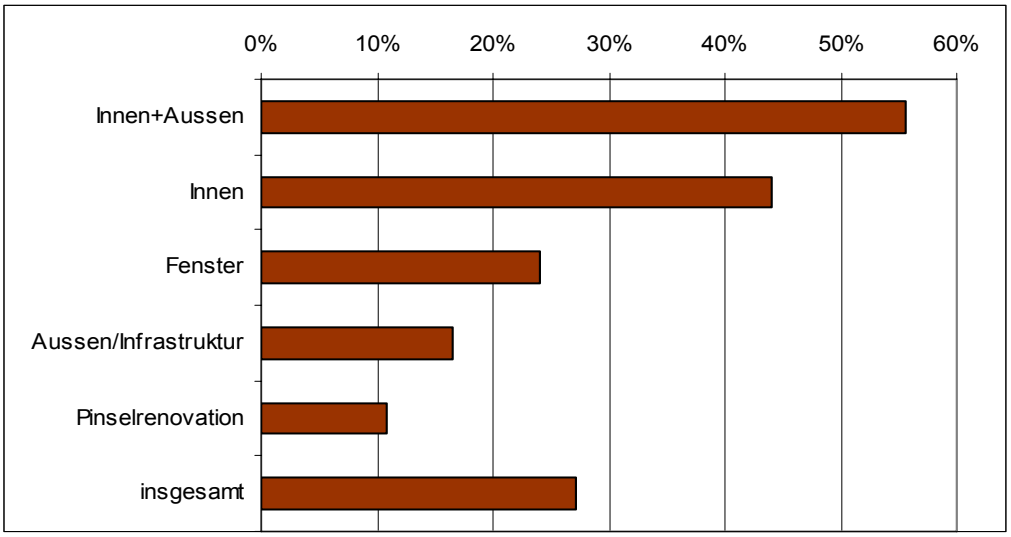
Tab. 8.1 Altbau-Mietwohnungen mit renovationsbedingten Mietpreiserhöhungen (Durchschnitt 2001–2003)

	Wohnungen	Mietpreissummen p.a.
renoviert insgesamt p.a.	126‘500	
renoviert mit Erhöhung	34‘400	436 Mio. Fr.
Erhöhung		64 Mio. Fr.
Vor Erhöhung		372 Mio. Fr.
Anteil/Aufschlag in %	27%	17%

Unterschiede zwischen Renovationsarten

Es liegt auf der Hand, dass aufwendige Renovationen häufiger zu höheren Mietpreisaufschlägen führen als einfache Renovationen. Wie die folgende Abbildung zeigt, wurden bei aufwendigen Renovationen innen und aussen bei über der Hälfte der Wohnungen die Mieten heraufgesetzt, bei Innenrenovationen waren immer noch über 40% der Wohnungen betroffen. Der Einbau neuer Fenster führt noch bei jeder vierten Wohnung, „Pinselrenovationen“ bei jeder neunten zu einer Mietpreiserhöhung.

Abb. 8.1 Anteil der Wohnungen mit renovationsbedingten Mietpreisaufschlägen an allen renovierten Altbau-Mietwohnungen (Durchschnitt 2001–2003)



Auch die durchschnittliche Höhe der Mietpreisaufschläge variiert je nach Renovationsart. Renovationen innen und aussen führen im Durchschnitt zu einer Mieterhöhung von 25%, Innenrenovationen zu einem Aufschlag von 16%, andere Renovationen zu Aufschlägen zwischen 11% und 13%. Dies bezieht sich nur auf die Fälle, in denen die Miete tatsächlich erhöht worden ist.

Unterschiede zwischen Marktsegmenten

Auch zwischen den unterschiedenen drei Marktsegmenten zeigen sich deutliche Unterschiede. Im untersten Segment wird nicht nur seltener und weniger umfassend renoviert. Auch der Anteil der Wohnungen mit renovationsbedingten Mieterhöhungen ist geringer.

Im mittleren Marktsegment ist der Anteil mit renovationsbedingtem Mietzinsaufschlag etwas höher. Im gehobenen Segment wurde dagegen bei fast 40% aller renovierten Wohnungen die Miete heraufgesetzt.

Tab. 8.2 Zahl und Anteil der jährlich renovierten Altbau-Mietwohnungen mit und ohne Mieterhöhung in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001–2003)

	Marktsegmente			insgesamt
	Einfach	Normal	Gehoben	
renoviert insgesamt	25'700	86'900	13'900	126'500
davon ohne Mieterhöhung	19‘500	64‘100	8‘500	92‘100
davon mit Mieterhöhung	6'200	22'800	5'400	34'400
% mit Mieterhöhung	24%	26%	39%	27%

Ebenso steigen die durchschnittlichen Mietpreisaufschläge von 15% im „einfachen“ Segment bis 22% im gehobenen an.

Entscheidend für die Höhe der Mietpreisaufschläge ist aber die Art der Renovationen, die selbst wiederum vom jeweiligen Marktsegment abhängen.

Der Einfluss der Renovationen auf das Mietpreisniveau der Altbau-Mietwohnungen

Vier Faktoren bestimmen, welchen Einfluss die Renovationen auf das Mietpreisniveau sämtlicher Altbau-Wohnungen haben:

- die Gesamtzahl der Altbau-Mietwohnungen und deren Mietpreissummen
- die Zahl der renovierten Altbau-Mietwohnungen und deren Mietpreissummen
- die Zahl der renovierten Altbau-Mietwohnungen mit Mietpreiserhöhung
- die (durchschnittliche) Erhöhung der Mietpreise bei diesen Wohnungen resp. die Summen der Mietpreiserhöhungen.

Die empirisch ermittelten Werte dazu finden sich in den folgenden zwei Tabellen, wobei zusätzlich nach den drei Marktsegmenten unterschieden wird.

Tab. 8.3 Anzahl der Altbau-Mietwohnungen insgesamt, der renovierten und der renovierten mit Mieterhöhung in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001–2003)

	Marktsegmente			insgesamt
	Einfach	Normal	Gehoben	
Insgesamt	384‘000	1‘026‘000	124‘000	1‘534‘000
davon renoviert p.a.	25'700	86'900	13'900	126'500
davon mit Mieterhöhung	6'200	22'800	5'400	34'400
In % aller Altbau-Mietwohnungen				
Insgesamt	100%	100%	100%	100%
% renoviert	6,7%	8,5%	11,2%	8,2%
% mit Mieterhöhung	1,6%	2,2%	4,3%	2,2%

Wie ersichtlich, wurden im Zeitraum 2001–2003 jährlich im Durchschnitt 126‘500 Wohnungen in der einen oder anderen Form renoviert. Das sind 8,2% aller Altbau-Mietwohnungen. Bei 34'400 renovierten Wohnungen wurden renovationsbedingt die Mieten erhöht. Das sind pro Jahr 2,2% aller Altbau-Mietwohnungen.

Zwischen den Marktsegmenten zeigen sich die bekannten Unterschiede. Im

„einfachen“ Segment ist die Renovationsquote mit 6,7% am tiefsten, im gehobenen mit 11,2% am höchsten. Parallel dazu variiert der Anteil der renovierten Wohnungen mit Mietaufschlag. Im untersten Segment sind das 1,6% der entsprechenden Altbau-Mietwohnungen, im gehobenen Segment 4,3%.

Tab. 8.4 Jährliche Mietpreissummen der Altbau-Mietwohnungen insgesamt, der renovierten und der mit renovationsbedingter Mieterhöhung in Mio. Fr. (Durchschnitt 2001–2003)

	Marktsegmente			insgesamt
	Einfach	Normal	Gehoben	
Mietpreissummen aller Altbau-Mietwohnungen	4‘110,7	12‘696,9	2‘012,9	18‘820,4
Mietpreissummen renovierter Wohnungen	286,1	1‘100,7	213,5	1‘600,3
Mietpreissummen renov. Wohnungen mit Mieterh.	71,7	287,5	77,0	436,2
Summe Mieterhöhungen	9,3	40,5	13,9	63,7
In % der Mietpreissummen				
Insgesamt	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
renoviert insgesamt	7.0%	8.7%	10.6%	8.5%
mit Mieterhöhung	1.7%	2.3%	3.8%	2.3%
Summe Mieterhöhungen	0.2%	0.3%	0.7%	0.3%

Aus der Mietpreisstrukturerhebung ergibt sich, dass im Jahr 2003 für Altbau-Mietwohnungen insgesamt 18,8 Mrd. Franken Miete bezahlt worden sind. Im Durchschnitt der drei Jahre 2001–2003 sind jährlich Wohnungen mit einer Mietpreissumme von 1,6 Mrd. Franken renoviert worden. Wohnungen mit einer Mietpreissumme von ca. 436 Mio. Franken (nach Erhöhung) waren von einer Mietpreiserhöhung betroffen. Diese Mietpreiserhöhungen summierten sich pro Jahr zu einem Betrag von 63,7 Mio. Franken, was wiederum einer durchschnittlichen Erhöhung um 17% entspricht.

Durch die renovationsbedingten Mieterhöhungen steigt die gesamte Mietpreissumme aller Altwohnungen jährlich um 0,3%. Im „einfachen“ Marktsegment sind diese Steigerungen mit 0,2% am geringsten, im gehobenen mit 0,7% am grössten. Der Prozentsatz wird noch geringer, wenn man ihn auf die Gesamtheit aller Mietwohnungen und aller Mietpreissummen bezieht.

Im Einzelfall können Renovationen zu beträchtlichen Mietpreissteigerungen führen. Aufs Ganze gesehen haben sie aber derzeit nur geringen Einfluss auf die Mietpreisentwicklung bei Altwohnungen. Das ist bedingt vor allem durch drei Faktoren:

a) die relativ tiefen Renovationsquoten insgesamt;

b) den hohen Anteil von Unterhaltsmassnahmen, die mietrechtlich ohnehin nicht überwälzbar sind, und den geringen Anteil aufwendiger, wertvermehrender Renovationen,

c) den relativ hohen Anteil von Mietwohnungen im „einfachen" Marktsegment, in dem die beschränkte Zahlungsfähigkeit der Mieter die wirtschaftlich tragbaren Renovationen von vornherein begrenzt.

Insgesamt scheinen die Marktbedingungen für eine gründliche Erneuerung des Altwohnungsbestandes mit entsprechenden Mieterhöhungen noch nicht günstig zu sein. Die Mieter akzeptieren renovationsbedingte Mietpreissteigerungen nur bei entsprechenden Qualitätsverbesserungen an Wohnung und Wohnumfeld, – sofern ihre eigene Zahlungsfähigkeit ausreicht.

In diesem Rahmen sind auch die mietrechtlichen Bestimmungen wirksam. Sie bremsen den renovationsbedingten Preisauftrieb, begrenzen aber auch die Renovationstätigkeit.

9 Renovationsquoten der Altbau-Eigentümerwohnungen in Marktsegmenten

Methodische Vorbemerkung

Bei den Altbau-Mietwohnungen sind die Unterschiede der Renovationsquoten zwischen Marktsegmenten sehr ausgeprägt. Es fragt sich daher, ob derartige Unterschiede auch bei den Eigentümerwohnungen festzustellen sind und die Unterscheidung in Marktsegmente sinnvoll ist.

Das Vorgehen ist ähnlich wie bei den Mietwohnungen. Zunächst werden die Merkmale der Altbau-Eigentümerwohnungen in den Segmenten betrachtet und geprüft, ob diese Einteilung aussagekräftig ist. Dann werden Renovationsquoten und die finanziellen Auswirkungen auf Hypothekarzins und Amortisationen differenziert nach Renovationsarten betrachtet.

Merkmale der Altbau-Eigentümerwohnungen in den drei Marktsegmenten

Die hier relevanten Merkmale der Altbau-Eigentümerwohnungen sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Tab. 9.1 Merkmale der Altbau-Eigentümerwohnungen

	Marktsegment			insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Anzahl Wohnungen	78‘000	492‘000	125‘000	695‘700
Segmentanteile	11%	71%	18%	100%
Wohnungszustand				
– sehr gut, gut	16%	52%	95%	55%
– normal	63%	47%	5%	41%
– (eher) schlecht	21%	2%	0%	4%
Ø Hypothekarzins	357 Fr.	537 Fr.	835 Fr.	573 Fr.
Ø Amortisationen	111 Fr.	117 Fr.	142 Fr.	121 Fr.
Renovationsquote	6.2%	9.6%	13.1%	9.8%

Wie ersichtlich sind die drei Marktsegmente etwas anders aufgeteilt als bei den Mietwohnungen. Der Anteil der „einfachen“ Wohnungen ist weniger als halb so gross, dafür ist der Anteil der „gehobenen“ Wohnungen mehr als doppelt so gross. Der Anteil des „normalen“ Marktsegmentes hat eine ähnliche Grössenordnung wie bei den Mietwohnungen.

Diese Eigentümerwohnungen sind zudem insgesamt in einem viel besseren Zustand als die entsprechenden Mietwohnungen. Über die Hälfte sind in einem guten oder sehr guten, nur 4% in einem (eher) schlechten Zustand, fast ausschliesslich unter den einfachen Wohnungen.

Die Hypothekarzinsbelastung der Altbau-Eigentümerwohnungen ist ebenfalls deutlich zwischen den Marktsegmenten abgestuft. Bei „einfachen" Wohnungen liegt sie im Schnitt bei 360 Franken im Monat, im mittleren Segment bei 540 Franken und im gehobenen Segment bei 840 Franken.

Schliesslich unterscheiden sich auch die gesamthaften Renovationsquoten zwischen den Marktsegmenten. Wieder sind sie im „einfachen" Marktsegment" am tiefsten und im „gehobenen" Marktsegment mehr als doppelt so hoch.

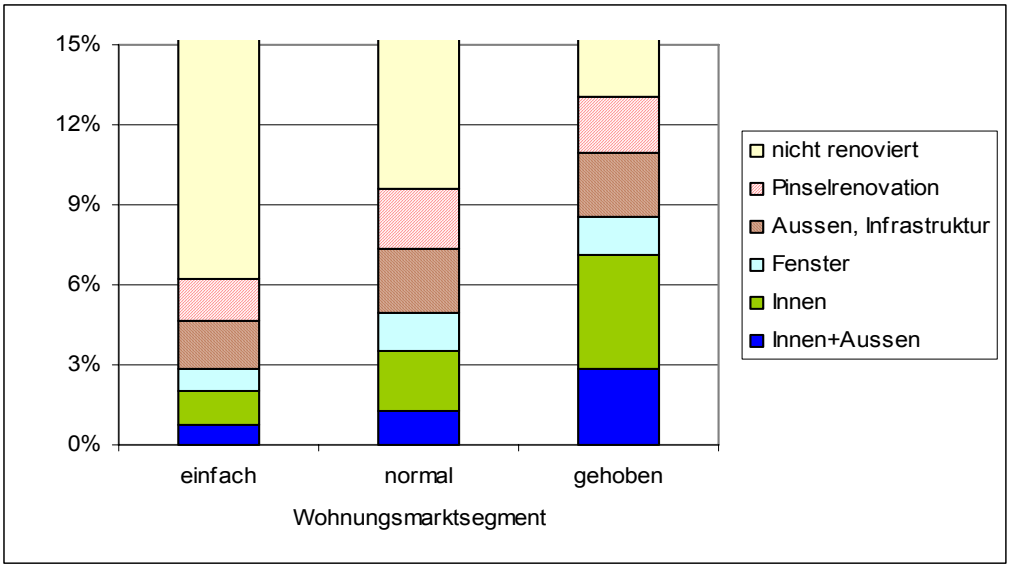
Die Unterscheidung in drei Marktsegmente auf der Basis der Wohnungsausstattung ist also wie bei den Mietwohnungen sinnvoll. Die Gewichte sind allerdings anders verteilt.

Renovationsquoten in den Marktsegmenten

Die Renovationsquoten unterscheiden sich bei den Altbau-Eigentümerwohnungen zwischen den Marktsegmenten noch mehr als bei den Altbau-Mietwohnungen: im einfachen Segment sind sie tiefer, im normalen und gehobenen Segment deutlich höher. Davon sind alle unterschiedenen Renovationsarten betroffen.

Im einfachen Segment wird also generell weniger renoviert und vor allem im gehobenen auf der ganzen Breite häufiger. Die Unterschiede sind insbesondere bei den Innenrenovationen ausgeprägt. Einen Überblick vermittelt die folgende Abbildung.

Abb. 9.1 Renovationsquoten der Altbau-Eigentümerwohnungen in Marktsegmenten (Durchschnitt 2001–2003)



Renovationsquoten von Einfamilienhäusern

Einfamilienhäuser machen nahezu 60% aller Altbau-Eigentümerwohnungen aus. Deshalb ist die Renovationstätigkeit der gesamten Altbau-Eigentümerwohnungen stark von ihnen geprägt.

Die Renovationsquoten liegen bei Einfamilienhäusern durchwegs um etwa einen Zehntel über dem Durchschnitt aller Altbau-Eigentümerwohnungen, und zwar in allen drei Segmenten und bei jeder Renovationsart.

Tab. 9.2 Merkmale der Altbau-Einfamilienhäuser im Eigentum

	Marktsegment			insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Anzahl Wohnungen	42‘000	277‘000	73‘000	392‘000
Segmentanteile	11%	71%	18%	100%
Ø Hypothekarzins	370 Fr.	573 Fr.	934 Fr.	618 Fr.
Ø Amortisationen	85 Fr.	119 Fr.	141 Fr.	119 Fr.
Renovationsquote	6.7%	10.7%	15.2%	11.1%

Renovationsquoten von Wohnungen im Stockwerkeigentum in Mehrfamilienhäusern

Die Wohnungen im Stockwerkeigentum in Mehrfamilienhäusern scheinen in den letzten Jahren einen Renovationsboom erlebt zu haben. Die durchschnittliche Renovationsquote liegt bei 14,3%. Das heisst, dass im Zeitraum 2001–

2003 pro Jahr an jeder siebten Wohnung Renovationsmassnahmen durchgeführt worden sind.

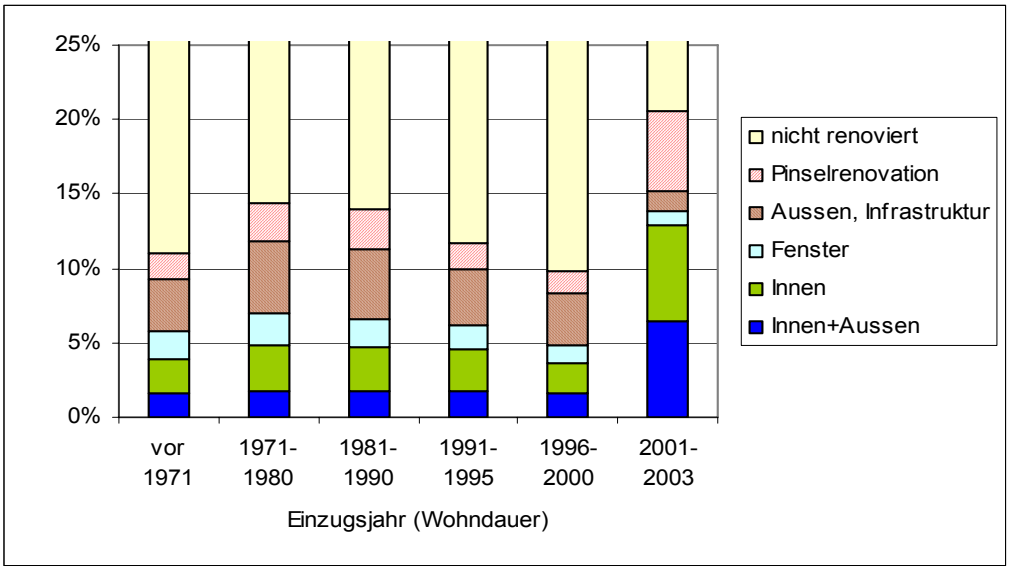
Tab. 9.3 Merkmale der Altbau-Wohnungen im Stockwerkeigentum in Mehrfamilienhäusern

	Marktsegment			insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Anzahl Wohnungen	2000	32000	13000	47000
Segmentanteile	4%	68%	28%	100%
Ø Hypothekarzins	562 Fr.	520 Fr.	678 Fr.	567 Fr.
Ø Amortisationen	227 Fr.	110 Fr.	119 Fr.	118 Fr.
Renovationsquote	10.9%	13.9%	15.9%	14.3%

Bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum fehlt das „einfache" Segment nahezu. Rund zwei Drittel gehören zum „normalen" Segment, knapp ein Drittel zum gehobenen. Vor allem im „normalen" Segment liegen die Renovationsquoten weit über den Altbau-Eigentümerwohnungen insgesamt und den Einfamilienhäusern. Das liegt vor allem an den zahlreichen Renovationen an Aussenhaut und Infrastruktur der Gebäude, die nach längerer Wohndauer durchgeführt worden sind. Die gründlichen Innen- und Aussenrenovationen finden dagegen meist im Jahr des Einzugs statt.

Je nach Renovationsart divergieren die Hypothekarzinse stark. Am höchsten sind sie entweder bei Wohnungen, die innen und aussen frisch renoviert worden sind oder bei solchen, die nur pinselrenoviert wurden, aber vermutlich bereits in Ordnung gebracht waren. Am tiefsten sind sie dort, wo nur Fenster oder Aussenhaut/Infrastruktur renoviert wurde. Das gilt grosso modo für das mittlere und das gehobene Segment. Das untere Segment ist für stichhaltige Aussagen zu schwach besetzt.

Abb. 9.2 Renovationsquoten und Renovationsarten bei Altbau-Wohnungen im Stockwerkeigentum in Mehrfamilienhäusern nach der Wohndauer (Durchschnitt 2001-2003)



10 Auswirkungen der Renovationen von Altbau-Eigentümerwohnungen auf Hypothekarzinse und Amortisationen

Methodische Vorbemerkung

Im Unterschied zu den Mietwohnungen wurden in der Mietpreisstrukturerhebung für die Eigentümerwohnungen keine Angaben erhoben, ob und um wie viel sich die Ausgaben für Hypothekarzinsen und Amortisationen aufgrund von Renovationen erhöht haben. Man ist daher auf Schätzungen angewiesen, indem Zahl und Kostenstruktur der im Zeitraum 2001–2003 renovierten und nicht renovierten Altbau-Eigentümerwohnungen miteinander verglichen werden.

Unter den „nicht renovierten" gibt es zwar ebenfalls – etwas früher – renovierte Wohnungen. Das Gros ist jedoch in den vorangegangenen Jahren nicht oder zumindest nicht kostenwirksam renoviert worden. Der Vergleichswert der „nicht renovierten Wohnungen" ist daher aussagekräftig.

Verglichen werden zum einen die jeweiligen durchschnittlichen Ausgaben für Hypothekarzinse und Amortisationen, zum anderen die Verteilung dieser Ausgaben auf Grössenklassen.

Daraus ergeben sich Grössenordnungen für die Anzahl Wohnungen mit renovationsbedingten Erhöhungen von Hypothekarzinsen und Amortisationen und für die Beträge, die insgesamt dafür aufgewendet werden.

Auswirkungen der Renovationen auf die durchschnittlichen Hypothekarzinse und Amortisationen

Bei Eigentümern führen Renovationen in vielen Fällen zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen. Wiederum bestehen zwischen den Marktsegmenten grosse Unterschiede.

Im untersten „einfachen" Marktsegment unterscheiden sich die Hypothekarzinse und Amortisationen absolut und relativ am stärksten. Die Zinsen renovierter Wohnungen liegen im Durchschnitt um über ein Drittel über jenen nicht renovierter Wohnungen, die Amortisationen sogar um 80%. In absoluten Zahlen sind das durchschnittliche monatliche Mehrkosten bei den Hypothekarzinsen von 120 Franken und bei den Amortisationen von 80 Franken, insgesamt also 200 Franken.

Im mittleren und grössten Segment sind die renovationsbedingten Aufschläge bei Zinsen und Amortisationen absolut und relativ geringer. Die Hypothekarzinsen renovierter Wohnungen liegen um rund ein Fünftel oder 100 Franken über denen nicht-renovierter Wohnungen, die Amortisationen um ca. die

Hälfte oder 50 Franken. Die monatlichen Kapitaldienste für Zins und Amortisationen erhöhen sich dadurch um rund einen Viertel oder 150 Franken.

Ganz anders ist die Situation im gehobenen Marktsegment. Die Hypothekarzinse frisch renovierter Wohnungen sind sogar tiefer als die Hypothekarzinsen etablierter, nicht renovierter Wohnungen. Die Höhe der Amortisationen wird von allfälligen Renovationen nicht tangiert. Offensichtlich können solche Massnahmen aus eigenen Mitteln finanziert werden, während die Eigentümer, die den anderen beiden Marktsegmenten angehören, für Renovationen eher auf Bankmittel angewiesen sind.

Tab. 10.1 Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinse und Amortisationen von renovierten und nicht renovierten Altbau-Eigentümerwohnungen in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001-2003)

	Marktsegment			Insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Hypothekarzins				
Insgesamt	357	537	853	573
renoviert	454	603	844	650
nicht renoviert	335	509	859	541
Δ renov. - nicht renov.	+119	+94	-15	+109
renov./nicht renov.	136%	118%	98%	120%
Amortisation				
Insgesamt	111	117	142	121
renoviert	174	156	140	153
nicht renoviert	97	102	144	108
Δ renov. - nicht renov.	+77	+54	-4	+45
renov./nicht renov.	180%	154%	97%	143%
Zins + Amortisation				
Insgesamt	468	654	995	694
renoviert	628	760	984	804
nicht renoviert	432	611	1003	648
Δ renov. - nicht renov.	+196	+142	-19	+156
renov./nicht renov.	146%	124%	98%	124%

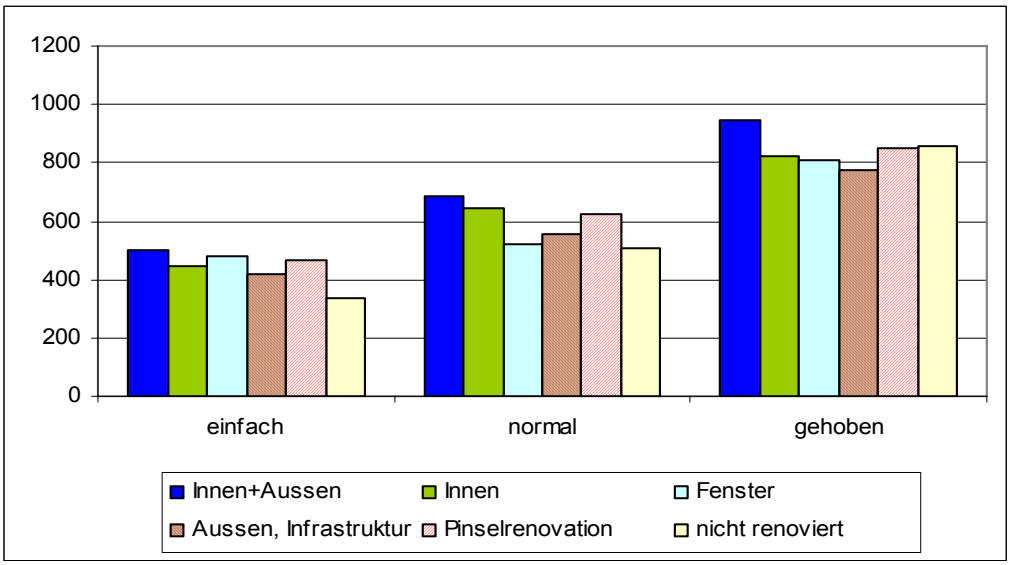
Insgesamt führen nach dieser Schätzmethode Renovationen von Altbau-Eigentümerwohnungen zu einer durchschnittlichen Mehrbelastung der Eigentümer für Zinsen und Amortisationen um 24%. Die Unterschiede zwischen den Marktsegmenten sind wiederum erheblich: Im untersten „einfachen" Marktsegment machen die Mehrbelastungen im Durchschnitt knapp 200 Franken oder 46% aus, im mittleren immerhin ca. 150 Franken (+24%). Dage-

gen führen Renovationen im gehobenen Marktsegment im Durchschnitt zu keinen Belastungen, die über jenen nicht frisch renovierter Wohnungen liegen.

Der Einfluss der Renovationsarten auf die Hypothekarzinse

Die Unterschiede zwischen den Marktsegmenten werden verdeutlicht, wenn man zusätzlich die Renovationsarten unterscheidet. Das ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Sie zeigt die jeweilige durchschnittliche Höhe der Ausgaben für Zinsen und Amortisationen an.

Abb. 10.1 Durchschnittliche Hypothekarzinse und Amortisationen nach Renovationsart in den Marktsegmenten (Durchschnitt 2001-2003)



Wie ersichtlich, führen im untersten Marktsegment alle Renovationsarten, von der Pinselrenovation bis zur grossen Renovation innen und aussen zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung, am meisten die grossen Renovationen innen und aussen sowie der Einbau neuer Fenster.

Im mittleren Marktsegment haben nur die drei aufwendigen Renovationsarten aussen und innen, innen und Einbau neuer Fenster grössere Mehrbelastungen zur Folge. Die anderen können offensichtlich meist ohne zusätzliche Bankmittel finanziert werden.

Im gehobenen Marktsegment verursachen allein die umfangreichen Innen- und Aussenrenovationen erhebliche Mehrbelastungen. Die Kapitaldienste für die anderweitig renovierten Wohnungen liegen dagegen tiefer als jene für die nicht-renovierten Wohnungen. Deshalb gleichen sich rein rechnerisch Belastungsunterschiede zwischen renovierten und nicht renovierten Wohnungen aus.

Wenn man die Höhe der Amortisationen als Indikator nimmt, dann werden

rückzahlbare Bankkredite im unteren Marktsegment vor allem für die grossen Renovationen „innen und aussen“, für den Einbau neuer Fenster und für Erneuerungsmassnahmen an Aussenhaut und Infrastruktur aufgenommen. Im mittleren Sektor werden sie primär für den Einbau neuer Fenster verwendet, im gehobenen Segment – auf einem viel tieferen Niveau – ebenfalls für den Ersatz der Fenster und für grosse Renovationen „innen und aussen“.

Auswirkungen der Renovationen auf die Neuverschuldung und die Hypothekarzahlungen

Wenn man die Verteilungen der Hypothekarzinse von renovierten und nicht renovierten Wohnungen miteinander vergleicht, ergeben sich folgende Grössenordnungen:

Unter den insgesamt rund 68'000 Altbau-Eigentümerwohnungen, die im Zeitraum 2001–2003 pro Jahr renoviert worden sind, änderten sich bei ca. 5‘100 die Hypothekarzinse. Nur bei diesen 7% stieg die Verschuldung, was sich in höheren Zinsen und Amortisationen niederschlägt. Bei 93% änderten sie sich nicht und die Renovationen wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

Im Vergleich zu den nicht-renovierten Wohnungen gibt es unter diesen 7% weniger zinsfreie und gering belastete Wohnungen und mehr Wohnungen mit einer Zinsbelastung vor allem zwischen 400 und 1400 Franken pro Monat. In Zahlen ausgedrückt heisst das:

- über zwei Drittel der durch Renovationen höher belasteten Altbauwohnungen waren vorher zinsfrei; jede vierte hatte eine monatliche Zinsbelastung unter 200 Franken.
- Die Mehrbelastungen streuen in einem weiten Bereich zwischen 200 und 2400 Franken pro Monat. Drei Viertel der renovationsbedingten Mehrbelastungen liegen im Bereich zwischen 400 und 1400 Franken.

Die Mehrbelastungen variieren nach Art der Renovation. Umfangreichere Renovationen führen häufiger zu höheren Mehrbelastungen; wo nur die Fenster ersetzt werden, sind sie geringer.

Gewisse Verschiebungen sind auch bei hohen Hypothekarzinszahlungen über 2000 Fr. pro Monat festzustellen. Es hat den Anschein, dass im Zuge der Neubelehnung günstigere Konditionen ausgehandelt werden, so dass die Zahl der Eigentümerwohnungen mit hohen Zinszahlungen gesunken ist.

Gesamthaft resultieren daraus per Saldo renovationsbedingte Mehrausgaben der Eigentümerhaushalte für Hypothekarzinse von rund 40 Mio. Franken im Jahr.

Tab. 10.2 Gesamtausgaben für Hypothekarzinse der Altbau-Eigentümerwohnungen und renovationsbedingte Erhöhungen in Mio. Franken pro Jahr (Durchschnitt 2001-2003)

	Marktsegment			Insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
alle Altbauwohnungen	404.9	3'754.8	1'503.6	5'663.2
renovierte Altbauwohnungen (inkl. Erhöhung)	27.9	377.8	200.7	606.5
Renovationsaufschläge – in Prozent	4.0 +17%	32.1 +9%	4.2 +2%	40.4 +7%
alle Altbauwohnungen	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
renovierte Wohnungen	6.9%	10.1%	13.4%	10.7%
Renovationsaufschläge	1.0%	0.9%	0.3%	0.7%

Wie wiederum ersichtlich, wirken sich Renovationen relativ am stärksten im unteren „einfachen" Wohnungsmarktsegment aus. Die Zahlungen für Hypothekarzinse steigen dort um rund ein Sechstel, im mittleren Segment um 9% und im gehobenen nur noch um 2%. Im Durchschnitt ergeben sich Mehrbelastungen von ca. 7%.

Die Gesamtauswirkungen auf die Hypothekarzinszahlungen für Altbau-Eigentümerwohnungen sind jedoch gering. Sie erhöhen sich jährlich um weniger als 1 Prozent, wieder am meisten im untersten und am wenigsten im gehobenen Segment.

Auswirkungen der Renovationen auf die Amortisationszahlungen

Nach der gleichen Methode lässt sich auch abschätzen, bei wie vielen Altbau-Eigentümerwohnungen die Renovationen zu höheren Amortisationszahlungen geführt haben. Pro Jahr ist das im Durchschnitt bei ca. 2200 Wohnungen der Fall gewesen. Das sind 3% der jährlich mehr oder minder renovierten 68'000 Altbau-Eigentümerwohnungen.

In den meisten Fällen waren vorher keine Amortisationen mehr gezahlt worden; nach der Renovation lagen die meisten Amortisationsbeträge zwischen 200 und 600 Franken pro Monat, im Mittel bei rund 450 Franken. Wieder sind die relativen Auswirkungen im „einfachen" Marktsegment mit Abstand am grössten und im gehobenen Segment am geringsten.

Gesamthaft ergeben sich daraus Mehrbelastungen von ca. 14 Mio. Franken im Jahr. Die Amortisationszahlungen erhöhen sich dadurch um etwas mehr als ein Prozent pro Jahr.

Tab. 10.3 Gesamtausgaben für Amortisationen der Altbau-Eigentümerwohnungen und renovationsbedingte Erhöhungen in Mio. Franken pro Jahr (Durchschnitt 2001-2003)

	Marktsegment			Insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Amortisationen insges.	120.9	752.4	249.6	1'122.9
renovierte Altbauwohngn. (inkl. Aufschläge)	8.3	75.4	33.3	116.9
Renovationsaufschläge	2.3	10.0	2.2	14.5
– in Prozent	39%	15%	7%	14%
Altbauwohnungen insges.	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
renovierte Altbauwohngn.	6.8%	10.0%	13.3%	10.4%
Renovationsaufschläge	1.9%	1.3%	0.9%	1.3%

Gesamthafte finanzielle Auswirkungen der Renovationen

Wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich, wurde im Zeitraum 2001-2003 pro Jahr knapp jede zehnte Altbau-Eigentümerwohnung auf die eine oder andere Art renoviert, mit den bereits erwähnten Abstufungen zwischen den drei Marktsegmenten. In absoluten Zahlen waren das insgesamt ca. 68‘000 Wohnungen pro Jahr.

Der Kapitaldienst für Zinsen und Amortisationen belief sich für sämtliche Altbau-Eigentümerwohnungen auf rund 6,8 Mrd. Franken im Jahr und für die 2001–2003 renovierten Wohnungen allein auf ca. 725 Mio. Franken (nach Renovation). Die renovationsbedingten Mehrkosten beliefen sich für diese Wohnungen insgesamt auf 55 Mio. Franken. Gegenüber den Ausgaben vor Renovation ergaben sich somit gesamthafte Erhöhungen für Zins und Amortisationen um 8%.

Bezogen auf sämtliche Zins- und Amortisationszahlungen für Eigentümer-Altwohnungen machen diese Mehrkosten pro Jahr knapp ein Prozent aus. Das ist erheblich mehr als bei Mietwohnungen, aber es wird auch anders gerechnet und nach anderen Kriterien renoviert.

Tab. 10.4 Anzahl der jährlich renovierten Altbau-Eigentümerwohnungen und Gesamtausgaben für Hypothekarzinsen und Amortisationen der Altbau-Eigentümerwohnungen und renovationsbedingte Erhöhungen in Mio. Franken pro Jahr (Durchschnitt 2001-2003)

	Marktsegment			Insgesamt
	einfach	normal	gehoben	
Altbau-Eigentümerwgn. Insgesamt	78‘000	492‘000	125‘000	696‘000
Pro Jahr renovierte Altbauwohnungen	5‘000	47‘000	16‘000	68‘000
Renovationsquote	6.2%	9.6%	13.1%	9.8%
Zins + Amortisation insgesamt	525.7	4'507.2	1'753.1	6'786.1
für renovierte Altbauwohnungen (inkl. Erhöhung)	36.2	453.2	234.0	723.4
Renovationsaufschläge	6.3	42.1	6.4	54.9
- in Prozent	21%	10%	3%	8%
Altbau-Eigentümerwohnungen insgesamt	100%	100%	100%	100%
renovierte Altbauwohngn.	7%	10%	13%	11%
Renovationsaufschläge	1%	1%	0%	1%

11 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die vorliegende Auswertung der Mietpreisstrukturerhebung von 2003 liefert erstmals repräsentative gesamtschweizerische Angaben zur aktuellen Renovationstätigkeit bei Wohnungen. Im Vordergrund stehen Altbau-Wohnungen, die vor 1981 errichtet und ob ihres Alters einen merklichen Renovationsbedarf aufweisen.

Vier Fragen standen am Anfang, die damit beantwortet werden konnten:

- Wie viele Altbauwohnungen sind im Zeitraum 2001 – 2003 renoviert worden?
- Welche Renovationsmassnahmen wurden dabei ergriffen?
- Welche Faktoren beeinflussen Art, Umfang und Häufigkeit von Renovationen?
- Welche finanziellen Auswirkungen haben die Renovationen?

Art und Ausmass der Renovationen sind wohnungspolitisch relevant

Über drei Viertel aller Mietwohnungen und über zwei Drittel aller Eigentümerwohnungen stammen aus den Bauperioden vor 1981. Sie sind damit in einem Alter, wo Erneuerungsmassnahmen fällig werden, soweit das nicht bereits früher geschehen ist. Diese Massnahmen sind erforderlich, um die Bausubstanz zu erhalten, die Wohnungen an gewandelte Wohngewohnheiten und Marktbedingungen anzupassen und bei Mietwohnungen deren Vermietbarkeit zu gewährleisten.

Allein wegen der grossen Zahl von Altbau-Wohnungen, um deren Zukunft es dabei geht, ist die Renovationstätigkeit von grosser wohnungspolitischer Relevanz.

Die jährlichen Renovationsquoten sind nur scheinbar hoch

Für die Altbau-Mietwohnungen beträgt die jährliche Renovationsquote 8,2%. Für die Eigentümerwohnungen liegt sie mit 9,8% um ein Fünftel höher. In absoluten Zahlen heisst das, dass im Zeitraum 2001 – 2003 jährlich im Durchschnitt ca. 125'000 Altbau-Mietwohnungen und ca. 68'000 Altbau-Eigentümerwohnungen – mehr oder minder – renoviert worden sind. Bei einem Grossteil beschränken sich die Renovationsmassnahmen auf Verschönerungs- und Unterhaltsarbeiten. Die Renovationsquoten schrumpfen auf einen Bruchteil, wenn man nur die „wertvermehrenden“ Massnahmen berücksichtigt.

Es versteht sich von selbst, dass diese Renovationsquoten von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Baupreisen und den Hypothekarzinsen

beeinflusst werden. Soweit sich aufgrund der vorliegenden Angaben beurteilen lässt, sind die Renovationsquoten gesamtschweizerisch seit Mitte der neunziger Jahre ziemlich konstant geblieben.

Nur eine differenzierte Betrachtung liefert nützliche Erkenntnisse

Die wichtigste Erkenntnis dieser Arbeit besteht darin, dass die Renovationstätigkeit hinreichend differenziert analysiert werden muss, um zu realitätsnahen Schlüssen zu gelangen. Nur dann werden die entscheidenden Zusammenhänge und Faktoren erkennbar, die Art und Ausmass der Renovationstätigkeit und deren finanzielle Konsequenzen bestimmen. Die Unterscheidung zwischen Renovationsarten und zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen ist naheliegend. Doch erst die Differenzierung nach Marktsegmenten lässt die kritischen Bereiche erkennen.

Ein breites Spektrum von Renovationsmassnahmen

In der Mietpreisstrukturerhebung wurden zwölf verschiedene Renovationsmassnahmen erfasst. Am häufigsten sind Maler- und Bodenlegerarbeiten. Auch der Einbau neuer Fenster geschieht häufig. Im Mittelfeld liegen der Einbau einer neuen Heizung sowie die Erneuerung der Kücheneinrichtung und des Sanitärbereichs. Eher selten ist die Wärmedämmung der Fassade.

Für das gesamte Renovationsgeschehen ist entscheidend, welche Massnahmen separat und welche miteinander durchgeführt werden. Separat werden häufig Fenster oder die Heizung ersetzt. Dagegen werden Küche und Bad meist miteinander erneuert, vielfach begleitet von Maler- und Bodenlegerarbeiten, in manchen Fällen auch verbunden mit einer Aussenrenovation. Daraus ergeben sich die fünf Renovationstypen, von denen die Analysen ausgehen: innen + aussen, innen, Fenster, aussen/Infrastruktur, Pinselrenovationen.

Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen

Altbau-Eigentümerwohnungen werden insgesamt häufiger und umfangreicher renoviert als Altbau-Mietwohnungen. Dies gilt insbesondere für Innenrenovationen von Küche und Bad und Arbeiten an der Aussenhaut und Infrastruktur (insbes. Heizung). Bei Mietwohnungen sind Maler- und Bodenlegerarbeiten häufiger.

Für Art und Umfang der Renovationen ist bei Altbau-Mietwohnungen vor allem das Gebäudealter massgebend. Bei Altbau-Eigentümerwohnungen wird der Erneuerungsrhythmus mehr vom Jahr des Einzugs und der Wohndauer bestimmt. Beim Einzug in eine Altwohnung wird häufig gründlich renoviert, dann erst wieder nach dreissig Jahren.

Bei Mietwohnungen hat auch die Kategorie des Vermieters einen gewissen

Einfluss auf die Renovationstätigkeit. Genossenschaften haben in den letzten Jahren wesentlich mehr und intensiver renoviert als andere Vermieter.

Grosse Unterschiede zwischen Wohnungsmarktsegmenten

Noch grösseren Einfluss auf die Renovationstätigkeit hat das Wohnungsmarktsegment, dem eine Miet- oder Eigentümerwohnung zugeordnet ist. Drei Segmente lassen sich hier nach Ausstattung und Zustand der Wohnung sowie nach Mietzins- resp. Hypothekarzinsniveau unterscheiden: ein „einfaches", ein mittleres „normales" und ein „gehobenes".

Auf einen einfachen Nenner gebracht: Je gehobener das Segment, umso häufiger und umso intensiver wird renoviert, je einfacher, umso seltener und umso oberflächlicher. Das gilt für Mietwohnungen ebenso wie für Eigentümerwohnungen und drückt sich unmittelbar in den Renovationsquoten aus: im unteren Segment sind sie rund halb so gross wie im gehobenen Segment, im mittleren „normalen" Segment liegen die Quoten vor allem bei den Mietwohnungen näher beim „einfachen" Segment.

Die ausgeprägtesten Unterschiede zwischen den Segmenten bestehen gerade bei den gründlicheren Innen- und Aussenrenovationen. Dagegen sind Pinselrenovationen, der Einbau neuer Fenster oder der Ersatz der Heizung ähnlich häufig.

Jede vierte Altbau-Mietwohnung ist dem einfachen Segment zugeordnet. Dort wird in der Regel nur das Notwendigste renoviert, auch um die Mieten tief zu halten und der begrenzten Zahlungsfähigkeit der Bewohner zu entsprechen. Auf die Dauer führt das jedoch zu Abbruchobjekten.

Bei den Eigentümerwohnungen ist der Anteil einfach ausgestatteter Wohnungen viel geringer, dafür jener im gehobenen und gut unterhaltenen Segment umso höher.

Die finanzielle Tragbarkeit als Renovationskriterium

Alles deutet darauf hin, dass der physische Zustand einer Wohnung oder eines Gebäudes zwar der Anlass für Renovationsmassnahmen ist; Art und Ausmass von Renovationsmassnahmen hängen jedoch vor allem von der finanziellen Tragbarkeit der Massnahmen für die Bewohner ab. Das gilt für Eigentümerwohnungen ebenso wie für Mietwohnungen. Bei Mietwohnungen liefert dem Vermieter das Mietpreisniveau im jeweiligen Marktsegment den Orientierungsrahmen, was wirtschaftlich möglich ist. Renovationsbedingte Wechsel der Marktsegmente scheinen relativ selten zu sein, weil dazu – vor allem im gehobenen Segment – auch die Qualität der Wohnlage stimmen muss.

Eigentümer haben einen grösseren Handlungsspielraum, nicht nur wegen

ihres tendenziell höheren Einkommens, sondern weil sie selbständig entscheiden können, ob und wie viel Bankmittel sie für Renovationen aufnehmen wollen und können. Das zeigt sich an der jeweiligen Höhe der Hypothekarzinse und Amortisationen: je umfangreicher die Renovationen, umso eher wird die Hypothek wieder erhöht. Vor allem Eigentümer im unteren „einfachen" Segment sind dabei auf Bankmittel angewiesen; im gehobenen Segment scheint dafür mehr Eigenkapital zur Verfügung zu stehen.

Neben dem Einkommen und Vermögen scheint das Alter der Bewohner ein wichtiger Faktor zu sein. Ab dem sechzigsten Lebensjahr werden erfahrungsgemäss die Umtriebe und Kosten einer Renovation mehr und mehr gescheut und Erneuerungsmassnahmen der nächsten Generation überlassen.

Individuelle Mehrkosten, geringe Teuerungswirkung der Renovationen

Im Einzelfall können umfangreiche Renovationen zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen von Mietern und Eigentümern führen. Aufs Ganze gesehen halten sich derzeit die finanziellen Konsequenzen der Renovationstätigkeit in engen Grenzen.

Bei renovierten Altbau-Mietwohnungen betragen die renovationsbedingten Aufschläge im Durchschnitt 4% der Mietpreissummen. Allerdings sind diese Aufschläge ungleich verteilt: nur bei jeder vierten renovierten Altbauwohnung wird die Miete erhöht, bei diesen aber um durchschnittlich 17%. Bezogen auf die Mietpreissummen sämtlicher Altwohnungen machen die renovationsbedingten Aufschläge pro Jahr lediglich 0,3% aus. Denen stehen aber entsprechende Qualitätsverbesserungen gegenüber.

Bei Eigentümerwohnungen sind, soweit sich abschätzen lässt, die renovationsbedingten Aufschläge etwas höher als bei Mietwohnungen. Wer seine Wohnung renoviert, hat im Durchschnitt Zusatzkosten für Hypothekarzins und Amortisationen von 8%. Die Gesamtaufwendungen für Hypothekarzins und Amortisationen aller Altbau-Eigentümerwohnungen erhöhen sich dadurch jährlich um rund 1%.

Einige Schlussfolgerungen

Wird genug renoviert? Gibt es Renovationsrückstände? Die Antwort auf beide Fragen heisst wohl am ehesten: ja, teilweise.

Im gehobenen Marktsegment, wo die zahlungskräftige Klientel lebt, wird viel und aufwendig renoviert. Im mittleren, grössten Segment sind die Renovationsquoten für die aufwendigeren Renovationen eher tief. Wenn es im gleichen Rhythmus weitergeht, werden – zumindest innen – die Altbau-Eigentümerwohnungen alle dreissig Jahre und die Altbau-Mietwohnungen alle vierzig Jahre renoviert. Bei den Aussenrenovationen ist der Rhythmus

noch langsamer.

Kritisch wird die Situation im einfachen Wohnungssegment speziell der Altbau-Mietwohnungen. Dort sind die Renovationsquoten gründlicher Massnahmen so gering, dass die Substanz kaum erhalten werden kann. Der Grund ist die fehlende Wirtschaftlichkeit aufwendiger Renovationen. Dieses zurückhaltende Vorgehen entspricht vielfach auch dem Wunsch der Mieterschaft, um renovationsbedingte Mietpreissteigerungen zu vermeiden. Diese kurzfristige Sicht ist jedoch langfristig falsch.

Es handelt sich hier immerhin um ein Viertel des Altbau-Mietwohnungsbestandes mit rund 375'000 Wohnungen. Aus volkswirtschaftlicher Sicht erscheint es zweckmässig, diese Wohnungen so lange wie möglich zu erhalten und zeitgemäss zu renovieren, um Minderbemittelten eine geeignete und finanziell tragbare Wohnung anbieten zu können. Weil grössere Mietpreiserhöhungen ausgeschlossen sind, müssen Finanzierungsmittel anderweitig erschlossen werden.

Hier sind also die Allgemeinheit und die Politik gefragt, ausreichende Ressourcen bereitzustellen, Mitnahmeeffekte zu vermeiden und einen Interessenausgleich zwischen Vermieter, Mieter und externen Kapitalgebern zu finden. Die bauliche Renovation dieser Wohnungen ist im Vergleich dazu einfach.

12 Methodische Nachbemerkung

Mit dieser Untersuchung über die Renovationstätigkeit in der Schweiz wurde in vielerlei Hinsicht Neuland betreten. Auch mussten die Daten erst zweckdienlich aufbereitet und zusammengefasst werden. Um die Nachvollziehbarkeit der Resultate zu gewährleisten, wäre eine umfangreiche, systematische Darstellung der verwendeten Methoden und der Aufbereitungsschritte erforderlich. Dafür waren im Rahmen dieser Arbeit keine Mittel vorgesehen. Einige Nachbemerkungen sind dennoch unumgänglich und tragen zum besseren Verständnis des Geleisteten und des noch zu Leistenden bei.

Die Mietpreisstrukturerhebung 2003 war primär auf wohnungspolitische und insbesondere mietrechtliche Aspekte ausgerichtet. Sie hat im Renovationsbereich Massnahmen erfasst, die die Wohnungsqualität und potentiell die Mietpreise beeinflussen. Daher stand die einzelne Wohnung im Mittelpunkt; Renovationen am Gebäude wurden nur soweit einbezogen, wie dadurch Wohnqualität und Mietpreis beeinflusst werden könnten. Analog wurde bei den Eigentümerwohnungen verfahren.

Aus Renovationssicht wäre es aber auch von Interesse, etwas über die Zahl der renovierten Gebäude und die gebäudebezogenen Renovationsquoten und Renovationsarten zu erfahren. Nur bei den Einfamilienhäusern entspricht eine Wohnung einem Gebäude. In den anderen Fällen müssten Methoden entwickelt und ausgetestet werden, um die Renovationsquoten auf Gebäude umzurechnen, z. B. über Art und Grösse der Gebäude. Das wäre insbesondere dann erforderlich, wenn man etwas Genaueres über die energetische Sanierung von Gebäuden erfahren wollte. Dieser Schritt bleibt also noch zu tun.

Die Abgrenzung der einbezogenen Altbauwohnungen erfolgte pragmatisch aufgrund der Renovationsquoten vor allem von Mietwohnungen. Bei Mietwohnungen setzen umfangreiche Renovationen erst bei den Wohnungen ein, die vor 1981 errichtet worden sind. Bei Eigentümerwohnungen trifft das aber bereits auf Wohnungen aus den achtziger Jahren zu, die also vor 1991 errichtet worden sind. Bei den Eigentümerwohnungen ist diese Abgrenzung somit etwas willkürlich; sie rechtfertigt sich durch die Vergleichbarkeit mit den Mietwohnungen.

Die Einteilung der Wohnungen in die drei Wohnungsmarktsegmente erfolgt auf Basis der erhobenen und von den Bewohnern eingeschätzten Wohnungsausstattung. Wie sich gezeigt hat, ist diese Einteilung aussagekräftig. Doch bleibt offen, ob diese Dreiteilung in allen Fällen zutreffend ist. Vielleicht müsste sie in manchen Fällen feiner, in anderen gröber sein. Ob sich diese Einteilung auch auf die Gebäude übertragen lässt, wäre ebenfalls zu prüfen. Es ist jedoch zu vermuten, dass standort- und konstruktionsbedingt alle Wohnun-

gen eines Gebäudes ähnliche Qualitäten aufweisen, so dass sich dieses Wohnungsmerkmal auf das gesamte Gebäude übertragen lassen sollte.

Ein letzter Punkt: Man weiss jetzt etwas über die Renovationen und die damit verbundenen Qualitätsverbesserungen im Wohnungs- und Gebäudebestand. Über den aktuellen Zustand der Gebäude und des gesamten Gebäudebestandes weiss man aber immer noch nichts Genaues. Anders ausgedrückt: Man hat jetzt ziemlich exakte Flussgrössen, aber keine gesicherten Bestandesgrössen. Vor allem die im Erfassungszeitraum nicht renovierten Gebäude bleiben weitgehend im Dunkeln und selbst bei den renovierten kann man nur indirekt und mit gewissen Unsicherheiten auf den aktuellen Zustand schliessen: Im unteren „einfachen" Segment wird der Zustand eher schlecht sein, im gehobenen Segment eher gut und zwischendrin je nachdem.

Um diese kritische Informationslücke zu schliessen, müssten regelmässig entsprechende Erhebungen durchgeführt werden. Noch effizienter wäre die Einrichtung eines repräsentativen „Gebäudepanels", in den z. B. 5'000 Gebäude einbezogen sind. Für jedes Gebäude würde einmal der aktuelle Zustand im Detail erhoben und alle ein oder zwei Jahre die durchgeführten Renovationsmassnahmen. So werden Fluss- und Bestandesgrössen zweckmässig miteinander erfasst und gewähren laufend einen guten Überblick über das Geleistete und das noch zu Leistende.

Bei guter Organisation und gezieltem Vorgehen sollte der Aufwand gering bleiben, vor allem wenn Hauseigentümer, Immobilien- und Baubranche diesen Gebäudepanel mittragen. Die gelieferten Resultate sind aus wohnungs- und energiepolitischer Sicht für staatliche Stellen von Interesse, aber ebenso auch für das Bau-, Ausbau- und Immobiliengewerbe. Entsprechende Anregungen sind bisher auf keinen fruchtbaren Boden gefallen.

Die vorliegende Arbeit bildet inhaltlich und methodisch eine Basis, auf der sich aufbauen lässt. Aber es bleibt noch viel zu tun, um hinreichend über Zustand und laufende Erneuerung des Gebäude- und Wohnungsbestandes orientiert zu sein und um Handlungsbedarf und Marktpotentiale seriös abschätzen zu können.