

Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus der Sicht der Bewohnerschaft

HSLU / HES-SO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Herausgeber

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

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

ChristophENZler, BWO
Stephanie Fürer, BWO

Autorinnen

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

Zitierweise

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

Anmerkungen

Dieser Gesamtbericht ist nur in deutscher Sprache, die Zusammenfassung in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

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

Titelbild

© VBS

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. EINLEITUNG	2
2. DATENBASIS UND METHODIK	2
3. DAS ALTER DES WOHNRAUMS IN DER SCHWEIZ	3
4. ZUSTAND DES WOHNRAUMS	4
4.1. Zustand von Mietobjekten	4
4.2. Zustand von Objekten im Eigentum	5
5. ZUFRIEDENHEIT MIT DEM WOHNRAUM	6
5.1. Zufriedenheit mit Mietobjekten	6
5.2. Zufriedenheit mit Objekten im Eigentum	7
6. RENOVATION NACH X JAHREN	7
7. VERÄNDERUNG DER ZUFRIEDENHEIT NACH RENOVATION	9
8. ALTERUNG	10
9. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	11
ANHANG	14

1. Einleitung

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

Der Bericht ist wie folgt strukturiert: Nach einer kurzen Beschreibung der verwendeten Datenquellen enthält das Kapitel 3 einen kurzen Überblick über die Verteilung der Gebäude und Wohnungen in Bezug auf die Erstellungsperioden und damit auf deren Alter. Auch wenn man vom Alter nicht direkt auf den Zustand eines Gebäudes schliessen kann, können daraus einige interessante Fakten über den bestehenden Gebäudepark hergeleitet werden. Das Kapitel 4 befasst sich mit dem Zustand des Wohnraums aus Sicht der Bewohnerschaft, wobei zwischen Mietobjekten sowie Objekten im Eigentum unterschieden wird. Im Anschluss daran folgen im Kapitel 5 die Analysen zur Zufriedenheit der Bewohnerschaft mit dem Zustand des Wohnraums. In Kapitel 6 wird untersucht, nach wie vielen Jahren Wohnobjekte renoviert werden, und in Kapitel 7 wird analysiert, inwiefern sich die Zufriedenheit der Bewohnerschaft nach der Renovation verändert. Kapitel 8 befasst sich mit der Alterung von Wohnobjekten aus Sicht der Bewohnerschaft, und das Kapitel 9 enthält die Zusammenfassung und die Schlussfolgerungen.

2. Datenbasis und Methodik

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

Für die Analysen zur Einschätzung des Zustandes vom Wohnraum und der Zufriedenheit der Bewohnerschaft werden die Daten aus dem Schweizer Haushalt-Panel (SHP) verwendet. Diese Datenquelle enthält einerseits Informationen zum Zustand der Wohnungen, inkl. Angaben zu den getätigten Renovationen.¹ Andererseits sind darin auch Angaben zur Zufriedenheit der Befragten mit ihrem Wohnraum, zu den Wohnkosten, zu ausgewählten Eigenschaften der Wohnungen sowie zu soziodemographischen Eigenschaften der Haushalte enthalten. Analysiert werden die Jahre 2000 bis 2018. Zu beachten ist, dass die Zufriedenheit mit dem Wohnraum in den Jahren 2004 bis 2012 nicht erhoben wurde und entsprechend für diese Zeitperiode auch nicht analysiert werden kann. Die Definitionen der verwendeten Variablen befinden sich im Anhang in **Tabelle 1**.

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

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

3. Das Alter des Wohnraums in der Schweiz

Abbildung 1 zeigt, wann die Gebäude und bewohnten Wohnungen in der Schweiz gebaut wurden. Rund 37% der Wohngebäude und knapp ein Drittel der Wohnungen in der Schweiz wurden vor 1960 erstellt und sind damit 60 Jahre alt und älter. Aus der bauintensiven Zeitperiode von 1961 bis 2000 stammen rund 45% der Gebäude und 48% der Wohnungen; knapp 18% der Gebäude bzw. 20% der Wohnungen wurden nach 2001 erstellt. Aus diesen Zahlen geht hervor, dass die jüngeren Gebäude im Durchschnitt mehr Wohnungen enthalten.

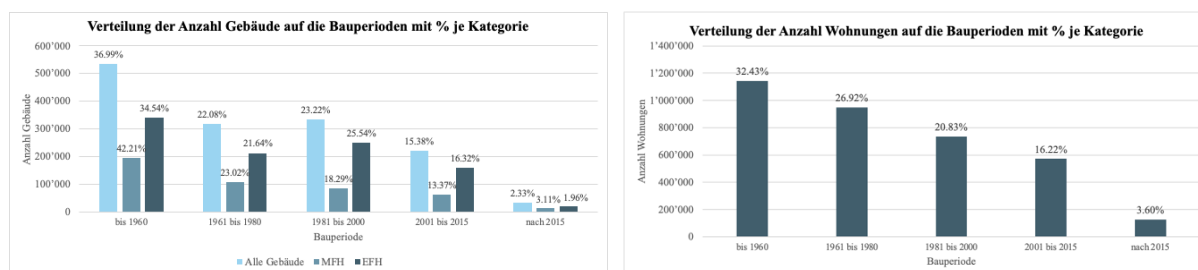


Abbildung 1: Gebäude und Wohnungen je Bauperiode

Das Baujahr und damit das Alter des Gebäudebestandes einer Gemeinde unterscheidet sich nach strukturellen und geographischen Eigenschaften wie der Grösse der Gemeinde, der bestehenden Gebäudestruktur, der Stadt/Land-Typologie und der Grossregion. Weiter können auch die wirtschaftliche Entwicklung, gemessen am BIP pro Kopf bzw. dessen jährliche Veränderung auf Ebene Kanton, und die Marktangespanntheit auf dem Wohnungsmarkt im betrachteten Zeitraum von 2010 bis 2018 korreliert sein. Zur Erfassung der entsprechenden Korrelationen wird ein Regressionsmodell geschätzt, wobei der Anteil der Gebäude je Bauperiode auf Gemeindeebene mit den genannten Einflussfaktoren in Zusammenhang gebracht wird. Die detaillierten Resultate befinden sich im Anhang in **Tabelle 2**, wobei aus Platzgründen und der Wiederholung der entsprechenden Ergebnisse ausschliesslich die Schätzungen für den Anteil der nach 2015 und vor 1960 erstellten Gebäude am Gesamtgebäudebestand (=100%) je Gemeinde ausgewiesen werden. Der Zusammenhang zwischen der Marktangespanntheit, gemessen durch die Leerwohnungsziffer für das Jahr 2018 und alternativ für ausgewählte Vorjahre, und der Gebäudestruktur wird ausschliesslich für den Anteil der ab 2015 erstellten Gebäude untersucht.

Die Resultate weisen darauf hin, dass in grösseren Gemeinden der relative Anteil alter Gebäude höher ist. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung geht einher mit einem geringeren relativen Anteil neuerer Gebäude bzw. einem höheren Anteil älterer Gebäude. Dies könnte damit zusammenhängen, dass die Wirtschaft dort stärker gewachsen ist, wo bereits eine hohe bestehende Gebäudedichte herrschte. Erwähnenswert erscheint auch der bestehende und gleichzeitig erwartete Zusammenhang mit der Marktangespanntheit: Eine höhere Bautätigkeit in einer gegebenen Zeitperiode ist gemäss den Ergebnissen positiv mit der Leerwohnungsziffer in zukünftigen Perioden korreliert. Es fällt weiter auf, dass der Anteil der neueren Wohnungen in den Grossregionen Genfersee (Referenzkategorie) sowie Zürich tendenziell höher ist im Vergleich

zu den anderen Regionen der Schweiz, was auf eine relativ höhere Bautätigkeit ab 2015 in den entsprechenden Regionen hinweist.

4. Zustand des Wohnraums

Der Zustand des Wohnraums wird im SHP-Datensatz in drei Kategorien unterteilt: «neu oder frisch renoviert», «in einem guten Zustand, aber nicht kürzlich renoviert» und «in einem schlechten Zustand» und basiert damit auf der subjektiven Einschätzung der befragten Personen. Knapp 80% des Wohnraums ist in einem guten Zustand, aber nicht kürzlich renoviert. Zwischen 15% und 20% des Wohnraums sind neu oder frisch renoviert. In dieser Kategorie ist der Wohnraum im Eigentum anteilmässig etwas zahlreicher. In einem schlechten Zustand befinden sich rund 3% des Wohnraums, wobei die Mietobjekte übervertreten sind. Von ihnen befinden sich rund 5% in einem schlechten Zustand. **Abbildung 2** zeigt den Anteil der Zustände für alle Objekte für das Jahr 2018 zusammen sowie getrennt nach Mietobjekten und Objekten im Eigentum.

Um die unterschiedlichen Bestimmungsgrössen der Einschätzung des Zustandes vom Wohnraum simultan zu erfassen, wird mittels eines Ordered-Logit-Modells analysiert, welche Personen, mit welchem soziodemografischen Profil wie bspw. Einkommen und Tragbarkeit (definiert als Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen), eher in Wohnobjekten in besserem Zustand wohnen respektive den Zustand ihrer Wohnung als besser einschätzen; zudem wird untersucht, inwiefern der Zustand von der Lage, der Grösse des Wohnraums, des Objekttyps und der Marktangespanntheit abhängig ist.

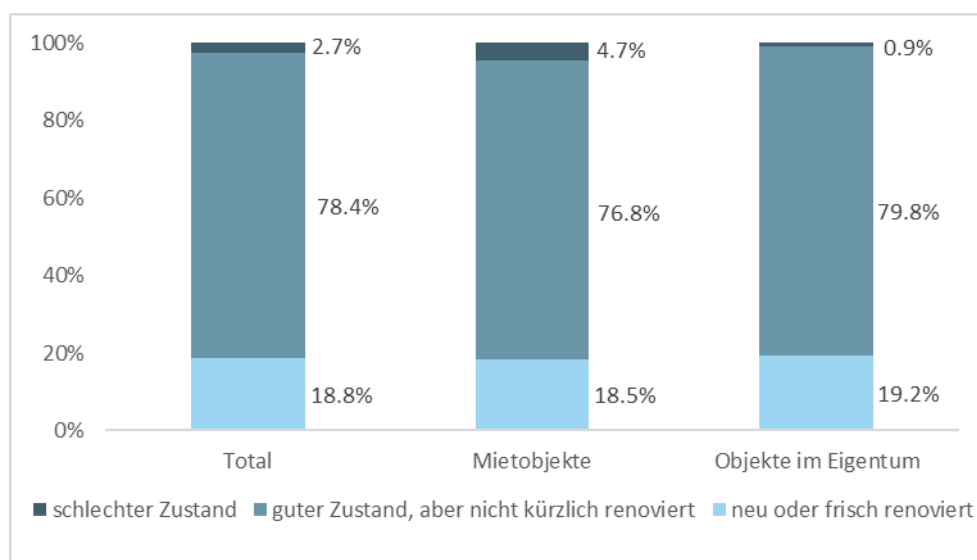


Abbildung 2: Anteil der Zustände für Objekte total, Mietobjekte und Objekte im Eigentum für das Jahr 2018

4.1. Zustand von Mietobjekten

Die Schätzergebnisse können der **Tabelle 3** im Anhang entnommen werden. Über alle Jahre hinweg kann beobachtet werden, dass die Mieter*innen eher dann in Objekten mit besserem Zustand wohnen bzw. den Zustand als besser einschätzen, wenn sie mehr verdienen und höhere Mietkosten im Verhältnis zu ihrem Einkommen aufweisen. Dies weist darauf hin, dass teurere Objekte in besserem Zustand sind. Zudem wohnen zufriedenerer Mieter*innen öfters in einem Objekt mit besserem Zustand als weniger zufriedene. Kleinere Wohnungen mit weniger Zimmern sind in einem eher besseren Zustand als grössere Wohnungen mit mehr Zimmern. Dies

wird in einem Experteninterview bestätigt. Dagegen kann in den meisten Jahren kein signifikanter Unterschied bezüglich des Zustandes zwischen den Objekttypen (EFH, MFH und andere Wohntypen) festgestellt werden. Mietende in Haushalten mit weniger Personen wohnen zudem in einem Mietobjekt in besserem Zustand.

Ein uneinheitliches Bild ergibt sich dagegen über die Jahre bezüglich der Lage des Objekts und der Marktangespanntheit. In den Jahren 2017 und 2013 sind Objekte in ländlichen Gegenden eher in einem besseren Zustand als urban gelegene Objekte. Zudem befinden sich Objekte in der Tendenz über alle Jahre hinweg in der Genferseeregion eher in besserem Zustand als in der Region Zürich. Ebenfalls besser schneidet die Genferseeregion in mehreren Jahren gegenüber der Nordwestschweiz ab. Gemäss einem Experteninterview könnten die unterschiedlichen Resultate für die Genferseeregion mit einer grundsätzlich positiveren subjektiven Einschätzung eines gegebenen Wohnobjektzustandes durch die Mieterschaft in der französischsprachigen Schweiz zusammenhängen. Die Marktangespanntheit – gemessen an der Leerwohnungsquote – erklärt den Zustand des Wohnobjekts nur für das Jahr 2017. Dabei ist der Zusammenhang positiv: Je höher die Leerstandsquote in einer Region ist, desto eher wird dem Objekt ein besserer Zustand zugeschrieben. Wie die Experteninterviews bestätigt haben, müssen Wohnungsvermieter in Regionen mit höherer Leerstandsquote tendenziell mehr investieren, um attraktive Wohnungen zu haben, als Vermieter in Regionen mit hoher Nachfrage nach den Wohnungen. Allerdings werden gerade Objekte von institutionellen Investoren in regelmässigen Abständen und damit unabhängig vom Zustand der Wohnungen und der Marktlage renoviert.

4.2. Zustand von Objekten im Eigentum

Die Ergebnisse für den Zustand von Objekten im Eigentum befinden sich in **Tabelle 4** im Anhang. Die Chance, dass der Zustand eines Objektes besser ist, steigt mit steigendem Einkommen der Eigentümer*innen. Zudem wohnen zufriedene Eigentümer*innen öfters in Eigenheimen mit besserem Zustand als weniger zufriedene. Vor dem Jahr 2016 war dieser positive Zusammenhang auch für die Tragbarkeit gegeben: je höher die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen, desto grösser die Chance, dass das Eigenheim in einem besseren Zustand war. Ab 2016 ist dieser Zusammenhang nicht mehr gegeben. Leider können aufgrund der Daten die Gründe dafür nicht ermittelt werden. Denkbar wäre, dass in der jüngeren Vergangenheit kostengünstiger gebaut werden konnte, oder die Eigentümerschaft vermehrt von den tiefen Zinskonditionen aufgrund ausgelaufener alter Hypotheken profitieren konnte. Wie bei den Mietobjekten sind auch die Eigenheime mit weniger Zimmern eher in einem besseren Zustand. Interessant ist zudem, dass der Zustand der Stockwerkeigentumseinheiten eher höher ist als jener der Einfamilienhäuser. Der Unterschied ist signifikant für die Mehrheit der untersuchten Jahre. Dies ist insofern interessant, als Eigentümer*innen im Unterschied zu Stockwerkeigentümer*innen über Sanierungsarbeiten frei entscheiden können. Damit kann die Befürchtung, dass Sanierungen in Stockwerkeigentum wegen Meinungsverschiedenheiten der Eigentümer*innen aufgeschoben werden, etwas abgeschwächt werden. Allerdings kann auch ein Grund darin liegen, dass aufgrund der Einführung von Stockwerkeigentum im Jahr 1965 diese Wohnungsform jünger ist als Einfamilienhäuser und sich deswegen im Durchschnitt noch in einem besseren Zustand befindet. Des Weiteren müssen Sanierungskosten von Einfamilienhäusern von den Eigentümer*innen vollumfänglich selbst bezahlt werden, während diese beim Stockwerkeigentum auf alle Eigentümer*innen aufgeteilt werden.

Bezüglich der Lage sind in den jüngsten Jahren, d.h. ab 2016, Objekte im Eigentum im ländlichen Raum eher in einem besseren Zustand als solche in urbanen Regionen. Ebenfalls in besserem Zustand sind Objekte in der Genferseeregion gegenüber jenen im Espace Mittelland, in der Nordwestschweiz, der Region Zürich und der Zentralschweiz. Der Zustand kann mit Ausnahme des Jahres 2014 nicht mit der Marktangespanntheit erklärt werden. Dieser Umstand

hängt allenfalls mit der Langfristigkeit beim Halten von Wohneigentum zusammen, oder wie erwähnt mit der unterschiedlichen Beurteilung des Zustandes in verschiedenen Landesteilen. Die Ergebnisse sind vergleichbar mit jenen der Mietobjekte.

5. Zufriedenheit mit dem Wohnraum

Nachfolgend wird die Zufriedenheit mit dem Wohnraum analysiert, wobei im SHP-Datensatz die Zufriedenheit mit einer Skala von Null (überhaupt nicht zufrieden) bis 10 (vollumfänglich zufrieden) gemessen wird. Aus **Abbildung 3** geht hervor, dass die Zufriedenheit mit dem Wohnraum über alle Jahre betrachtet im Mittel bei 8.3 und der Median bei 8.2 liegt. Es fällt auf, dass Eigentümer*innen eine höhere Zufriedenheit mit ihrem Wohnraum aufweisen als Mieter*innen.

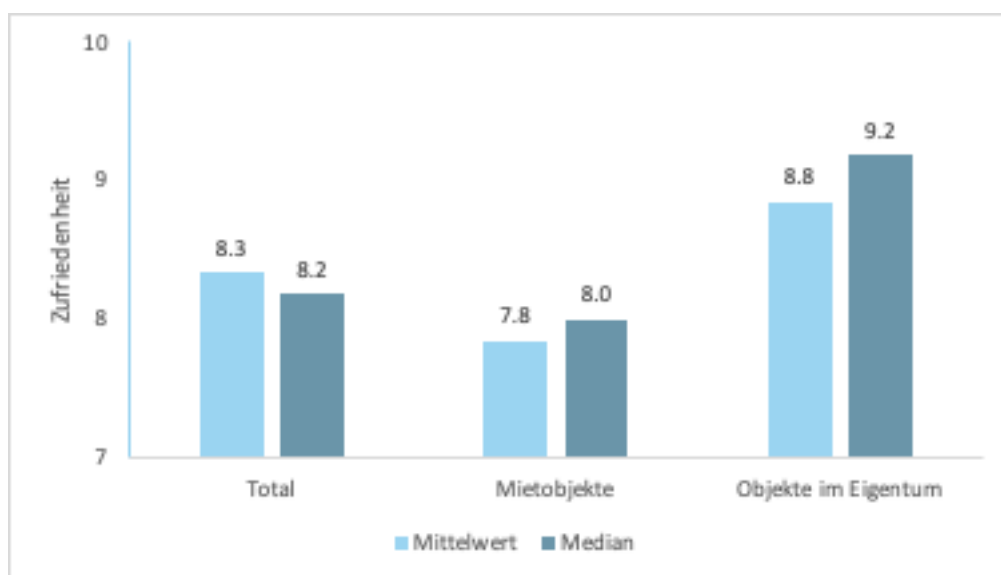


Abbildung 3: Zufriedenheit über alle Jahre

Mittels einer OLS-Regression wird der Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit und den soziodemografischen Profilen der Personen, der Lage und dem Zustand des Objekts, der Grösse des Wohnraums, des Objekttyps und der Marktangespanntheit bestimmt.

5.1. Zufriedenheit mit Mietobjekten

Die Ergebnisse für Mieterinnen und Mieter sind in **Tabelle 5** im Anhang dargestellt. Wie bereits im Zusammenhang mit den vorherigen Analysen erwähnt, ist ein positiver Zusammenhang zwischen besserem Zustand der Wohnobjekte und höherer Zufriedenheit der Mieter*innen feststellbar. Eher zufriedener sind seit der jüngeren Vergangenheit die Mietenden, die für ihre Wohnung höhere Mietkosten im Verhältnis zu ihrem Einkommen aufweisen als jene mit tieferen Mietkosten. Über die meisten Jahre hinweg kann kein Zusammenhang zwischen Einkommen und Zufriedenheit festgestellt werden.

Die Mietenden in einem Objekt mit einer höheren Zimmerzahl sind gegenüber solchen mit weniger Zimmern zufriedener. Bei Haushalten mit mehr Personen ist die Zufriedenheit tiefer als bei Haushalten mit weniger Personen. Zudem sind Mietende von Einfamilienhäusern über die meisten analysierten Jahre eher zufriedener als Mietende von Wohnungen.

Bezüglich Lage ist das Bild über die Jahre hinweg eher uneinheitlich. Allerdings sind in der Tendenz Mietende in ländlichen Regionen zufriedener als solche im urbanen Bereich. Des Weiteren kann festgestellt werden, dass seit 2016 Mietende in der Genferseeregion gegenüber Mietenden im Espace Mittelland, der Region Zürich und der Zentralschweiz eine eher tiefere Zufriedenheit aufweisen. Dies ist insofern interessant, als sie gleichzeitig den Zustand ihrer Wohnungen als besser einschätzen. Keinen Einfluss auf die Zufriedenheit hat die Marktangespanntheit – gemessen an der Leerwohnungsquote.

5.2. Zufriedenheit mit Objekten im Eigentum

Die Ergebnisse für die Zufriedenheit der Eigentümer*innen mit ihrem Wohnobjekt sind der **Tabelle 6** im Anhang zu entnehmen. Wie bei den Mietenden sind auch Eigentümer*innen in Objekten in besserem Zustand zufriedener. Die Zufriedenheit wird allerdings mit der Ausnahme einiger weniger Jahre nicht von der Wohnkostenbelastung und vom Einkommen bestimmt. Jedoch sind Personen mit Wohnobjekten mit einer höheren Anzahl Zimmer gegenüber jenen mit weniger Zimmern eher zufriedener. Dagegen sind Haushalte mit mehr Personen eher weniger zufrieden als solche in kleineren Haushalten. Eigentümer*innen von Einfamilienhäusern sind zudem eher zufriedener als solche im Stockwerkeigentum.

Bezüglich der Lage weisen in einzelnen Jahren Eigentümer*innen in urbanen Regionen eine eher höhere Zufriedenheit auf als solche in ländlichen Gegenden. Die Lage nach Grossregionen hat bezüglich Zufriedenheit keinen Einfluss. Die Marktangespanntheit beeinflusst die Zufriedenheit in den Jahren 2015, 2017 und 2018 mit negativem Vorzeichen. Je höher die Leerwohnungsquote ausfällt, desto tiefer erscheint die Zufriedenheit. Eine mögliche Erklärung dafür könnte mit den verfügbaren Alternativen zu tun haben. Wer in einer Region wohnt, wo Wohnungsknappheit herrscht und nur schwer eine Wohnung bekommen würde, könnte eher zufrieden sein, mit dem was er oder sie hat.

6. Renovation nach X Jahren

Nachfolgend wird analysiert, nach wie vielen Jahren ein Objekt renoviert wird. Dazu werden nur jene Objekte analysiert, bei denen kein Umzug stattgefunden hat und deren Zustand sich über die Jahre ändert. Da die SHP-Daten jährlich als Panel erhoben werden, zeigen die Anzahl Jahre, die zwischen der Zustandsänderung liegen, nach wie vielen Jahren renoviert wird. Die SHP-Daten lassen zwei Zustandsänderungen unterscheiden: von «in einem guten Zustand, aber nicht kürzlich renoviert» zu «neu oder frisch renoviert» oder von «in einem schlechten Zustand» zum Zustand «neu oder frisch renoviert». Wie eingangs erwähnt, wird bei der Befragung keine Definition gegeben, was unter Renovation verstanden wird. Jedoch dürfte dies gemäss der Einschätzung der befragten Experten kein Problem darstellen, da der Begriff in der Regel seitens der Befragten korrekt interpretiert wird.

Abbildung 4 zeigt den Median der Anzahl Jahre, die vergehen, bis renoviert wird. Im Median wird über die Zustände «schlecht» und «gut, aber nicht kürzlich renoviert» 11 Jahre gewartet. Aufgeschlüsselt nach Mietobjekten und Eigenheimen werden erstere im Median nach 7 und letztere nach 13 Jahren renoviert. Startet das Objekt «in einem schlechten Zustand» zu «neu oder frisch renoviert», wird im Median nach 5 Jahren renoviert.

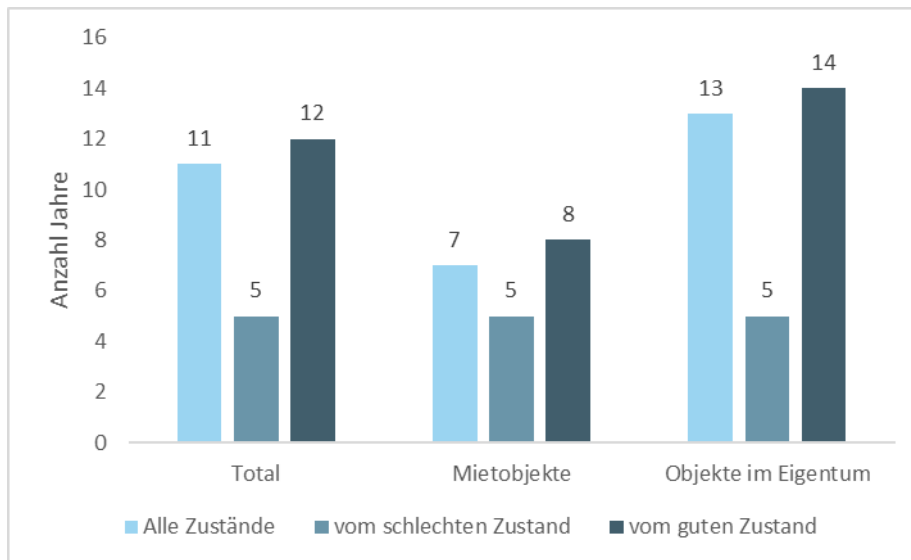


Abbildung 4: Renovation nach X Jahren

Mittels einer OLS-Regression wird analysiert, inwieweit die Haushaltsgrösse, die Anzahl Zimmer, die Lage des Objekts und die Marktangespanntheit einen Einfluss auf die Anzahl Jahre hat, bis renoviert wird. **Tabelle 7** im Anhang zeigt die Schätzergebnisse von Mietobjekten, Eigenheimen und beiden Formen zusammen. Es zeigt sich, dass sowohl bei Mietobjekten wie auch bei Eigenheimen die Haushaltsgrösse und die Anzahl Zimmer einen signifikanten Einfluss auf die Anzahl Jahre haben, bis renoviert wird: Je grösser der Haushalt ist, desto schneller wird renoviert, und je grösser die Unterkunft – gemessen an der Anzahl der Zimmer – ausfällt, desto länger wird mit der Renovation zugewartet. Somit werden kleinere Unterkünfte mit eher grösseren Haushalten schneller renoviert als grössere Objekte mit weniger Personen je Haushalt, was u.a. mit der Abnutzung des Wohnobjektes zu tun hat. Zudem hat die wirtschaftliche Lage – gemessen an der Veränderung des BIP pro Einwohner*in gegenüber dem Vorjahr – einen signifikant positiven Effekt: je besser die wirtschaftliche Lage im Vergleich zum Vorjahr ist, desto schneller wird renoviert. Bei den Mietobjekten hat zudem die Lage einen signifikanten Einfluss auf die Wartezeit der Renovation. Bei urban gelegenen Objekten wird länger zugewartet als bei ländlich gelegenen Objekten. Dies hat gemäss Expertenmeinung damit zu tun, dass in ländlichen Gebieten die Nachfrage nach Wohnraum oft kleiner ist, und entsprechend muss der Vermieter grössere Anstrengungen unternehmen, um ein attraktives Wohnobjekt anzubieten im Vergleich zu urbanen Regionen, wo die Nachfrage oft höher ist. Des Weiteren wird in der Genferseeregion länger zugewartet als in den übrigen Grossregionen mit Ausnahme des Tessins. Gemäss Experteneinschätzung hängt die Situation in der Genferseeregion allenfalls damit zusammen, dass es im Vergleich zu den anderen Regionen oft viel länger dauert, bis ein Renovationsvorhaben realisiert werden kann, u.a. aufgrund einer aktiven Rolle der Mieterverbände. Die Marktangespanntheit, gemessen an der Leerstandsquote, hat dagegen gemäss den statistischen Auswertungen keinen signifikanten Einfluss auf die Anzahl Jahre, bis renoviert wird.

Bei den Objekten im Eigentum spielt die Lage eine eher untergeordnete Rolle für die Häufigkeit der Renovation. Insbesondere spielt es keine Rolle, ob sich das Objekt in der Stadt, auf dem Land oder in der Agglomeration befindet. Dagegen werden Objekte im Stockwerkeigentum gegenüber Einfamilienhäusern schneller renoviert. Analog zu den Mietobjekten werden auch Objekte im Eigentum umso schneller renoviert, je besser die wirtschaftliche Lage ist.

Das Gesamtmodell (Modell 3), welches sowohl Mietobjekte wie Eigenheime beinhaltet, zeigt, dass letztere weniger schnell renoviert werden als Mietobjekte. Dies ist wenig erstaunlich, sind doch Mietobjekte eher dem Markt ausgesetzt als Eigenheime, und bei Mietobjekten gibt es auch

mehr Ein- und Auszüge. Entsprechend dürfte dies auch mit der Umzugshäufigkeit zusammenhängen.

7. Veränderung der Zufriedenheit nach Renovation

Nachfolgend wird analysiert, wie sich die Zufriedenheit der Bewohnerschaft nach einer Renovation des Wohnobjektes verändert. Dazu werden nur jene Beobachtungen in die Analyse einbezogen, für welche die gleichen Personen im renovierten Objekt wohnen. Analysiert wird dabei die Angabe der Bewohnerschaft zur Zufriedenheit vor und nach der Renovation. Generell wird erwartet, dass die Zufriedenheit nach der Renovation steigen sollte. Das wäre ein Hinweis darauf, dass entsprechend der Bedürfnisse der Bewohner*innen renoviert wurde. Dies ist insbesondere bei Mietobjekten von Interesse, da diese stärker dem Markt ausgesetzt sind und die Mieterschaft im Gegensatz zu Eigentümer*innen nicht selbst über Zeitpunkt und Ausmass einer Renovation entscheiden kann. Es gibt aber auch Argumente, die gegen eine Erhöhung der Zufriedenheit sprechen. Wenn beispielsweise nach einer Renovation allfällig höhere Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen stärker gewichtet werden als der zusätzliche Nutzen aus der Renovation, kann sich dies insgesamt negativ auf die Zufriedenheit auswirken. In diesem Fall könnte die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Renovation nicht bedürfnisorientiert war.

Aus **Abbildung 5** geht hervor, dass im Durchschnitt die Zufriedenheit nach einer Renovation bei Mieter*innen und Eigentümer*innen steigt; allerdings sind erstere nach der Renovation im Durchschnitt relativ zufriedener als Eigentümer*innen. Der Anteil jener, die nach der Renovation deutlich unzufriedener sind, ist jedoch bei den Mieter*innen ebenfalls höher als bei den Eigentümer*innen.

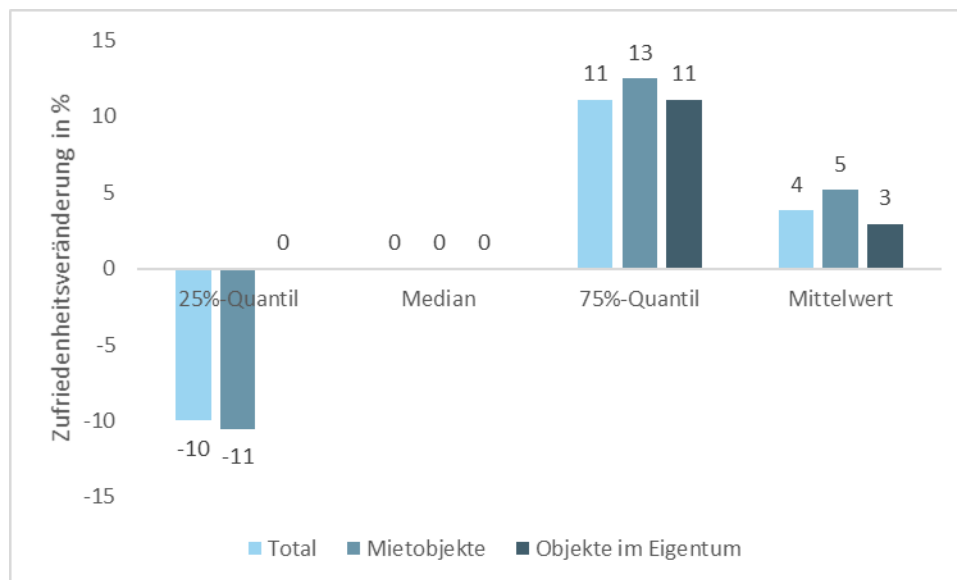


Abbildung 5: Veränderung der Zufriedenheit nach Renovation zur Zufriedenheit vor der Renovation in Prozent

Abbildung 6 zeigt die Veränderung der Tragbarkeit nach und vor der Renovation im Verhältnis zur Tragbarkeit vor der Renovation. Demnach steigt im Durchschnitt die Tragbarkeit um 29%, d.h. die Wohnkostenbelastung im Verhältnis zum Einkommen steigt um 29%. Der durchschnittliche Anstieg der Tragbarkeitsbelastung ist bei Eigentümer*innen mit rund 37% deutlich höher als bei Mieter*innen mit 15%.

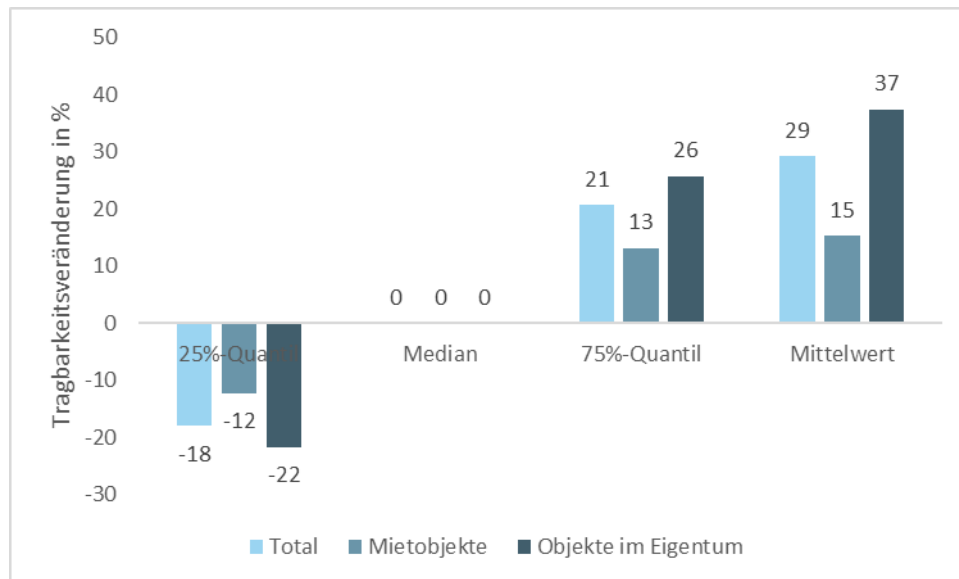


Abbildung 6: Tragbarkeitsveränderung nach Renovation zur Tragbarkeit vor der Renovation in Prozent

Die OLS-Regressionsergebnisse zeigen, dass die Veränderung der Zufriedenheit nach der Renovation mit den separaten Schätzungen für Mietobjekte kaum und für Objekte im Eigentum nicht mit dem von uns verwendeten Modell erklärt werden kann (vgl. **Tabelle 8** im Anhang). Wird die Veränderung der Zufriedenheit für Mieter*innen und Eigentümer*innen zusammen geschätzt (Modell 3 «Beide»), kann das Bild aus der **Abbildung 5** bestätigt werden: Eigentümer*innen sind gegenüber Mieter*innen tendenziell unzufriedener. Interessant ist, dass die Tragbarkeitsveränderung nach der Renovation die Zufriedenheit nicht beeinflusst. Personen scheinen wenig sensitiv zu sein bezüglich den Kostenveränderungen nach der Renovierung. Es scheint, dass die Kostenveränderungen gemäss den Erwartungen der Bewohner*innen ausfallen und somit deren Zufriedenheit nicht beeinflussen.

8. Alterung

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

Die deskriptive Analyse in **Abbildung 7** zeigt, dass eine Alterung im Median nach acht Jahren eintritt. Dabei trifft die Alterung bei Mietobjekten mit fünf Jahren deutlich schneller ein als bei Objekten im Eigentum mit zehn Jahren. Dieses Ergebnis ist auch konsistent mit dem Umstand, dass Eigenheime deutlich später renoviert werden als Mietobjekte. Der Umstand, dass der Renovationsentscheid bei Mietobjekten im Gegensatz zu den Objekten im Eigentum nicht durch die Wohnungsnutzer*innen gefällt wird, mag auch eine Rolle spielen. Auch hier könnte die Umzugshäufigkeit eine Rolle spielen.

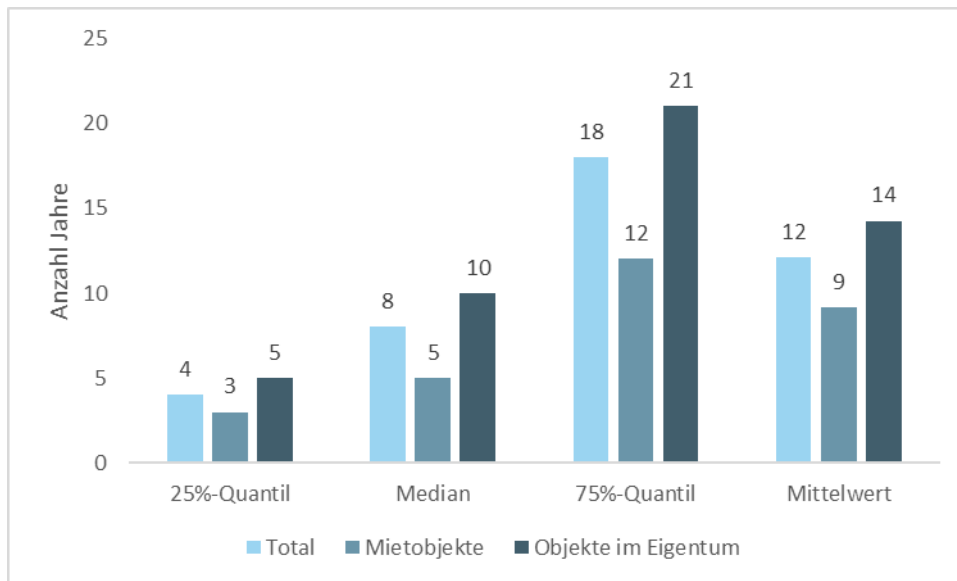


Abbildung 7: Alterung als Anzahl Jahre, bis Zustand nicht mehr als «neu oder frisch renoviert» empfunden wird

Mit den Analysen zur Alterung wird mittels einer OLS-Regression untersucht, inwieweit die Haushaltsgrösse, die Anzahl Zimmer, die Lage des Objekts, die Marktangespanntheit und die wirtschaftliche Lage einen Einfluss auf die Alterung haben. Die entsprechenden Resultate befinden sich in **Tabelle 9** im Anhang. Sowohl bei Miet- wie auch bei Eigentumsobjekten wird die Anzahl Jahre der Alterung durch die Haushaltsgrösse und die Anzahl der Zimmer bestimmt: Je grösser der Haushalt ist und je weniger Zimmer eine Unterkunft hat, umso eher wird die Alterung empfunden. Bei den Mietobjekten trägt die Lage teilweise auch noch zur Erklärung der Alterung bei. Diese tritt gegenüber der Genferseeregion (Referenzkategorie) zumindest im Espace Mittelland und in der Ostschweiz früher ein.

Diese Resultate sind konsistent mit der Einschätzung der Zufriedenheit bezüglich des Zustands des Wohnobjektes. Bei den Eigenheimen spielt die Lage keine Rolle. Dagegen wird die Alterung bei Einfamilienhäusern gegenüber den anderen beiden Wohntypen («Mehrfamilienhäuser», «andere Wohntypen») als signifikant weniger schnell empfunden. Sowohl bei den Eigenheimen wie auch bei den Mietobjekten wirkt sich die Marktangespanntheit auf dem Wohnungsmarkt nicht auf die empfundene Alterung aus. Die wirtschaftliche Lage hat dagegen bei Objekten im Eigentum einen negativen Zusammenhang: Je besser die Marktlage, desto schneller wird die Alterung empfunden.

9. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Schweiz rund 37% der Wohngebäude und knapp ein Drittel der aktuell bestehenden Wohnungen vor 1960 erstellt wurden und damit 60-jährig und älter sind. Währenddem strukturelle Eigenschaften der Gemeinde mit den jeweiligen Anteilen der Gebäude je Zeitperiode zusammenhängen, geht aus den Analysen auch hervor, dass eine Erhöhung des Wohnungsangebotes in einer bestimmten Periode positiv mit der zukünftigen Leerwohnungsziffer in der entsprechenden Gemeinde korreliert ist. Weiter kommt in den Analysen zum Ausdruck, dass ab dem Jahr 2015 in der Genferseeregion und der Region Zürich im Vergleich zu den anderen Grossregionen relativ mehr Wohnraum erstellt wurde.

Bezüglich des Zustandes zeigt sich, dass sich sowohl Miet- wie Eigentumsobjekte von Haushalten mit höherem Einkommen in der Tendenz in einem besseren Zustand befinden. Für diese Wohnobjekte weisen die Haushalte auch höhere Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen auf im Vergleich zu jenen Wohnobjekten, in denen Haushalte mit tieferem Einkommen leben. Dies ist kompatibel mit dem Umstand, dass Haushalte mit wachsendem Wohlstand oft auch mehr für das Wohnen auszugeben bereit sind. Zudem sind Objekte mit weniger Zimmern ebenfalls eher in einem besseren Zustand als solche mit einer höheren Zimmerzahl. Nicht bestätigt werden kann, dass Eigenheime im Stockwerkeigentum einen schlechteren Zustand aufweisen als Einfamilienhäuser. Im Gegensatz dazu besteht empirische Evidenz für den Umstand, dass Wohnungen im Stockwerkeigentum eher in einem besseren Zustand als Einfamilienhäuser eingeschätzt werden.

Bezüglich der Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt besteht sowohl bei Mietenden wie auch bei Eigentümer*innen ein klar positiver Zusammenhang zwischen Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt und dessen Zustand. Je besser der Zustand ist, desto höher ist die Zufriedenheit. Während bei den Mietobjekten die Wohnkostenbelastung die Zufriedenheit erklären kann, ist dies bei Eigentümer*innen nicht der Fall. Zudem spielt die Lage bezüglich der Zufriedenheit bei Mietobjekten eine wichtigere Rolle als bei Objekten im Eigentum.

Bei den Renovationstätigkeiten zeigt sich, dass Mietobjekte schneller renoviert werden als Eigenheime. Zudem spielt die Lage eine wichtigere Rolle als bei Eigenheimen. Unabhängig davon, ob es sich um ein Mietobjekt oder ein Objekt im Eigenheim handelt: kleinere Wohnungen mit weniger Zimmern werden schneller saniert als grössere Wohnungen. Zudem ist wenig erstaunlich, dass bei Unterkünften, in denen mehr Personen leben, schneller renoviert wird als bei kleineren Haushalten. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass im Durchschnitt sowohl die Eigentümer- wie auch die Mieterschaft nach der Renovation zufriedener mit dem Wohnobjekt ist als vor der Renovation, wobei letztere gegenüber den Eigentümer*innen eine stärkere Zufriedenheitsveränderung verspüren. Zudem lässt sich kein Zusammenhang finden zwischen der Veränderung der Tragbarkeit, welche durch die Renovation allfällig hervorgerufen wird, und der Zufriedenheitsveränderung.

Generell wird die Alterung bei Mietobjekten als signifikant schneller empfunden als bei Eigenheimen. Gemeinsam ist, dass sowohl bei Mietobjekten wie auch bei Eigenheimen ein positiver Zusammenhang besteht zwischen der Anzahl Zimmer und der empfundenen Alterung, jedoch bei der Marktangespanntheit und der wirtschaftliche Lage gemäss der empirischen Evidenz kein Zusammenhang besteht. Unterschiede bestehen dagegen bei der Lage, wobei gemäss den Ergebnissen für Mietobjekte gegenüber der Genferseeregion (Referenzkategorie) zumindest im Espace Mittelland und in der Ostschweiz die Alterung früher eintritt.

Die durchgeführten Experteninterviews mit Vertreter*innen eines grossen institutionellen Immobilieneigentümers sowie eines Immobilienentwicklers konnten die Ergebnisse aus den quantitativen Analysen grösstenteils bestätigen und zusätzliche Erklärungen für ausgewählte Resultate liefern. Insgesamt weisen die Ergebnisse auf die Komplexität der verschiedenen Einflussfaktoren auf den Zustand und den Unterhalt des Wohnraums bzw. die subjektive Einschätzung dessen Qualität durch die Wohnobjektnutzer*innen hin. Es kommt weiter zum Ausdruck, dass im Hinblick auf ausgewählte Aspekte teilweise auch grosse Unterschiede zwischen den verschiedenen Regionen der Schweiz bestehen – was sich in den vorliegenden Ergebnissen bestätigt.

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

Anhang

Tabelle 1: Variablenbeschreibung

Variablenname	Definition	Ausprägungen bei Dummyvariablen	Datenquelle
Abhängige Variablen			
Anteil Gebäude für die Bauperiode nach 2015 in %	Anzahl Wohngebäude in Bauperiode nach 2015 je Gemeinde/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde		GWS BFS
Anteil Gebäude für die Bauperiode 2001 bis 2015 in %	Anzahl Wohngebäude in Bauperiode 2001 bis 2015 je Gemeinde/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde		GWS BFS
Anteil Gebäude für die Bauperiode 1981 bis 2000 in %	Anzahl Wohngebäude in Bauperiode 1981 bis 2000 je Gemeinde/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde		GWS BFS
Anteil Gebäude für die Bauperiode 1960 bis 1980 in %	Anzahl Wohngebäude in Bauperiode 1960 bis 1980 je Gemeinde/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde		GWS BFS
Anteil Gebäude für die Bauperiode vor 1960 in %	Anzahl Wohngebäude in Bauperiode vor 1960 je Gemeinde/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde		GWS BFS
Zufriedenheit mit Wohnunterkunft	Zufriedenheit mit der Wohnunterkunft auf einer Skala von 0=überhaupt nicht zufrieden bis 10=vollumfänglich zufrieden		SHP
Zustand Wohnunterkunft, Dummyvariable	Dummy Variable neu oder frisch renoviert, renoviert oder schlecht	Dummy Variable neu oder frisch renoviert=1, sonst 0 (Referenzkategorie)	SHP
		Dummy Variable renoviert=1, sonst 0	SHP
		Dummy Variable schlecht=1, sonst 0	SHP
Anzahl Jahre bis zur Renovation	Anzahl Jahre, nach denen ein Objekt renoviert wird, wenn der Zustand nicht «neu oder frisch renoviert», sondern entweder «in einem guten Zustand, aber nicht kürzlich renoviert» oder «in einem schlechten Zustand» ist		SHP
Veränderung der Zufriedenheit mit Wohnunterkunft nach Renovation	Prozentuale Veränderung der Zufriedenheit nach der Renovation		SHP
Alterung nach Anzahl Jahren	Anzahl Jahre, nach denen eine «neue oder frisch renovierte» Wohnunterkunft nicht mehr als «neu» empfunden wird		SHP
Unabhängige Variablen			
Anzahl Wohnungen je Gemeinde (in 1'000er)	Anzahl Wohnungen je Gemeinde/1'000		GWS BFS
Anteil Mehrfamilienhäuser je Gemeinde in %	Anzahl Mehrfamilienhäuser je Gemeinde/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde * 100		GWS BFS
Anteil Gebäude je Gemeinde in Zone W3 in %	Anzahl Wohngebäude in Zone W3/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde * 100		GWS BFS
Anteil Gebäude je Gemeinde in Zone W4 in %	Anzahl Wohngebäude in Zone W4/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde * 100		GWS BFS
Anteil Gebäude je Gemeinde in Zone W5 in %	Anzahl Wohngebäude in Zone W5/Total Anzahl Wohngebäude je Gemeinde * 100		GWS BFS
Kantonales BIP pro Kopf in CHF (in 1'000er)	BIP pro Kopf je Kanton		BFS
Veränderung kantonales BIP pro Kopf in %	Veränderung BIP pro Kopf je Kanton im Vergleich zum Vorjahr		BFS
Regionales BIP pro Kopf in CHF (in 1'000er)	BIP pro Kopf und Grossregion		BFS
Veränderung regionales BIP pro Kopf in %	Veränderung BIP pro Kopf je Region im Vergleich zum Vorjahr		BFS
Leerwohnungsanteil je Gemeinde in %	Anzahl leerstehende Wohnungen je Gemeinde/Total Anzahl Wohnungen je Gemeinde in %		Leerwohnungsstatistik BFS
Gemeindetyp, Dummyvariable	Dummyvariable=1 falls Gemeinde rural, =0 sonst	Dummy Gemeinde in ruralem Gebiet (Referenzkategorie)	BFS
		Dummy Gemeinde in urbanem Gebiet	BFS
		Dummy Gemeinde in Agglomeration	BFS
Grossregionen, Dummyvariable	Grossregion gemäss Definition BFS	Dummy Grossregion Genfersee (Referenzkategorie)	BFS
		Dummy Grossregion Espace Mittelland	BFS
		Dummy Grossregion Nordwestschweiz	BFS
		Dummy Grossregion Zürich	BFS
		Dummy Grossregion Ostschweiz	BFS
		Dummy Grossregion Zentralschweiz	BFS
		Dummy Grossregion Tessin	BFS
Eigentümerstatus, Dummy	Dummy Variable Eigentümer=1 wenn Eigentümer*in, sonst Mieter*in	Dummy Mieter (Referenzkategorie)	SHP

		Dummy Eigentümer	SHP
Tragbarkeit (ln)	Wohnkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen, logarithmiert		SHP
Haushaltseinkommen in CHF (ln)	Haushaltseinkommen in CHF, logarithmiert		SHP
Anzahl Personen im Haushalt	Anzahl Personen im Haushalt		SHP
Anzahl Zimmer	Anzahl Zimmer der Wohnung, ohne Küche und Badzimmer		SHP
Wohntyp, Dummyvariable	Dummy Variable EFH=1 wenn Einfamilienhaus, Doppel-ein-familien- oder Reiheneinfamilienhaus, sonst 0	Dummy EFH (Referenzkategorie)	SHP
	Dummy Variable MFH=1 wenn Mehrfamilienhaus, sonst 0	Dummy MFH	SHP
	Dummy Variable Wohntyp_anders=1 wenn nicht EFH oder MFH, sonst 0	Dummy Anderer Wohntyp	SHP

Tabelle 2: OLS Regression – Anteil Gebäude je Bauperiode auf Gemeindeebene

Erklärte Variable: Anteil Gebäude je Gemeinde erstellt in der jeweiligen Bauperiode in %	Bauperiode					
	nach 2015				nach 2015	vor 1960
	mit Marktangespanntheit				ohne Marktangespanntheit	
Anzahl Wohnungen je Gemeinde (in 1'000er)	-0.00 (0.00)	-0.00 (0.00)	-0.00* (0.00)	-0.00* (0.00)	-0.00 (0.00)	0.06*** (0.01)
Anteil Mehrfamilienhäuser je Gemeinde in %	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	0.19*** (0.05)
Anteil Gebäude je Gemeinde in Zone W3 in %	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	-0.01 (0.01)	-0.02 (0.05)
Anteil Gebäude in Gemeinde in Zone W4 in %	-0.04*** (0.02)	-0.04*** (0.02)	-0.04** (0.02)	-0.04*** (0.02)	-0.04*** (0.02)	0.16 (0.12)
Anteil Gebäude in Gemeinde in Zone W5 in %	0.01 (0.01)	0.01 (0.01)	0.01 (0.01)	0.01 (0.01)	0.01 (0.01)	-0.14 (0.12)
Kantonales BIP pro Kopf in CHF (in 1'000er)	-0.01** (0.00)	-0.01*** (0.00)	-0.01*** (0.00)	-0.01*** (0.00)	-0.01*** (0.00)	0.12*** (0.03)
Veränderung kantonales BIP pro Kopf in %	-0.24*** (0.06)	-0.22*** (0.06)	-0.21*** (0.06)	-0.21*** (0.06)	-0.22*** (0.06)	3.70*** (0.48)
Anteil Leerwohnungen je Gemeinde 2018 in %	0.08** (0.03)					
Anteil Leerwohnungen je Gemeinde 2016 in %		-0.00 (0.03)				
Anteil Leerwohnungen je Gemeinde 2015 in %			-0.08** (0.04)			
Anteil Leerwohnungen je Gemeinde 2014 in %				-0.09*** (0.03)		
Basis: Gemeinde in rurealem Gebiet						
Dummy: Gemeinde in Agglomeration	-0.09 (0.12)	-0.08 (0.12)	-0.08 (0.12)	-0.07 (0.12)	-0.08 (0.12)	-8.70*** (0.66)
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	-0.20* (0.12)	-0.18 (0.12)	-0.17 (0.12)	-0.17 (0.12)	-0.18 (0.12)	-7.93*** (0.87)
Basis: Grossregion Genfersee						
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	-1.19*** (0.21)	-1.12*** (0.21)	-1.06*** (0.21)	-1.05*** (0.20)	-1.12*** (0.20)	6.68*** (1.43)
Dummy: Grossregion Nordwestschweiz	-1.36*** (0.26)	-1.28*** (0.26)	-1.24*** (0.26)	-1.24*** (0.26)	-1.29*** (0.26)	4.14** (1.85)
Dummy: Grossregion Zuerich	-0.13 (0.24)	-0.10 (0.24)	-0.08 (0.24)	-0.08 (0.24)	-0.10 (0.24)	-9.46*** (1.53)
Dummy: Grossregion Ostschweiz	-1.07*** (0.23)	-1.00*** (0.23)	-0.94*** (0.23)	-0.93*** (0.23)	-1.00*** (0.23)	8.34*** (1.57)
Dummy: Grossregion Zentralschweiz	-0.54* (0.28)	-0.51* (0.28)	-0.48* (0.28)	-0.50* (0.28)	-0.51* (0.28)	-2.04 (2.10)
Dummy: Grossregion Tessin	-1.87*** (0.18)	-1.86*** (0.18)	-1.87*** (0.18)	-1.89*** (0.18)	-1.86*** (0.18)	18.61*** (1.86)
Anzahl Beobachtungen	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190
R ²	0.07	0.06	0.06	0.07	0.06	0.31

Die Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik stammen aus dem Jahr 2018. Robuste Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.

Tabelle 3: Ordered Logit Modell - Zustand Mietobjekte

Mieter*innen Abhängige Variable: Zustand Wohnunterkunft	(1) 2018	(2) 2017	(3) 2016	(4) 2015	(5) 2014	(6) 2013	(7) 2003	(8) 2002	(9) 2001	(10) 2000
Zufriedenheit mit Wohnraum	1.43*** (0.05)	1.38*** (0.05)	1.44*** (0.05)	1.43*** (0.05)	1.45*** (0.05)	1.47*** (0.04)	1.66*** (0.09)	1.44*** (0.06)	1.44*** (0.07)	1.35*** (0.07)
Tragbarkeit (ln)	2.88*** (0.50)	2.58*** (0.50)	2.90*** (0.44)	2.88*** (0.45)	3.49*** (0.56)	2.86*** (0.41)	1.97** (0.55)	3.10*** (0.55)	1.33 (0.25)	1.65** (0.37)
Haushaltseinkommen (ln)	3.87*** (0.61)	3.51*** (0.60)	4.21*** (0.65)	3.08*** (0.44)	4.06*** (0.60)	4.06*** (0.54)	2.14*** (0.57)	2.53*** (0.44)	2.12*** (0.41)	1.60** (0.37)
Anzahl Personen im Haushalt	1.00 (0.06)	0.93 (0.05)	0.94 (0.05)	0.98 (0.05)	0.97 (0.05)	0.98 (0.04)	1.00 (0.08)	1.00 (0.05)	1.20** (0.09)	0.98 (0.07)
Anzahl Zimmer	0.74*** (0.04)	0.78*** (0.04)	0.76*** (0.04)	0.79*** (0.04)	0.74*** (0.04)	0.77*** (0.04)	0.88 (0.08)	0.88** (0.05)	0.74*** (0.06)	0.85* (0.07)
Basis: EFH										
Dummy: MFH	1.16 (0.24)	1.07 (0.24)	0.84 (0.18)	1.03 (0.23)	0.93 (0.17)	0.97 (0.16)	1.44 (0.41)	1.46* (0.29)	1.23 (0.33)	1.52 (0.44)
Dummy: Anderer Wohntyp	0.66 (0.22)	0.56 (0.25)	0.56* (0.19)	0.69 (0.23)	1.06 (0.36)	0.84 (0.24)	1.29 (0.71)	1.05 (0.35)	1.03 (0.51)	1.39 (0.59)
Basis: Grossregion Genfersee										
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	1.12 (0.18)	0.86 (0.14)	1.09 (0.18)	1.20 (0.19)	1.23 (0.18)	1.04 (0.14)	0.73 (0.20)	1.10 (0.19)	0.99 (0.23)	0.64* (0.15)
Dummy: Grossregion Nord- westschweiz	0.73* (0.13)	0.52*** (0.10)	0.74 (0.14)	0.76 (0.14)	0.86 (0.14)	0.76* (0.12)	0.46*** (0.14)	0.72* (0.14)	0.78 (0.22)	0.73 (0.20)
Dummy: Grossregion Zürich	0.70** (0.12)	0.70** (0.12)	0.75* (0.13)	0.71** (0.11)	0.68*** (0.10)	0.69*** (0.09)	0.66 (0.17)	0.45*** (0.08)	1.01 (0.23)	0.78 (0.19)
Dummy: Grossregion Ost- schweiz	0.80 (0.16)	0.68* (0.15)	0.82 (0.16)	1.13 (0.21)	0.86 (0.16)	0.80 (0.13)	0.40*** (0.14)	0.74 (0.15)	0.88 (0.28)	0.92 (0.26)
Dummy: Grossregion Zentral- schweiz	1.04 (0.19)	0.73 (0.15)	0.98 (0.19)	1.21 (0.23)	1.15 (0.20)	0.73** (0.11)	0.63 (0.20)	0.66* (0.15)	0.77 (0.20)	0.85 (0.24)
Dummy: Grossregion Tessin	1.05 (0.35)	0.78 (0.29)	1.06 (0.32)	1.24 (0.37)	0.90 (0.25)	1.19 (0.31)	0.34** (0.15)	0.42** (0.18)	0.54 (0.26)	0.62 (0.29)
Basis: Gemeinde in rurealem Gebiet										
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	0.99 (0.19)	0.58*** (0.11)	0.86 (0.15)	1.01 (0.19)	0.88 (0.15)	0.78* (0.11)	0.67 (0.19)	0.99 (0.20)	0.69 (0.19)	0.75 (0.23)
Dummy: Gemeinde in Agglo- meration	1.19 (0.27)	0.99 (0.21)	1.04 (0.22)	1.06 (0.22)	0.97 (0.19)	0.91 (0.16)	0.63 (0.21)	0.65* (0.15)	0.55* (0.17)	0.81 (0.27)
Leerwohnungsanteil in %	1.04 (0.04)	1.08** (0.04)	1.06 (0.04)	1.05 (0.04)	1.01 (0.04)	1.04 (0.05)	0.91 (0.11)	0.92 (0.06)	1.04 (0.07)	0.96 (0.06)
Anzahl Beobachtungen	2,340	2,350	2,470	2,673	2,972	3,344	877	1,890	1,023	1,012

Bootstrap Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.

Tabelle 4: Ordered Logit Modell - Zustand Eigenheime

Eigentümer*innen Abhängige Variable: Zustand Wohnunterkunft	(1) 2018	(2) 2017	(3) 2016	(4) 2015	(5) 2014	(6) 2013	(7) 2003	(8) 2002	(9) 2001	(10) 2000
Zufriedenheit mit Wohnraum	1.31*** (0.08)	1.37*** (0.07)	1.40*** (0.08)	1.40*** (0.07)	1.34*** (0.06)	1.41*** (0.06)	1.36*** (0.12)	1.26*** (0.07)	1.38*** (0.12)	1.26*** (0.10)
Tragbarkeit (ln)	1.07 (0.10)	1.05 (0.10)	1.05 (0.09)	1.26*** (0.11)	1.47*** (0.12)	1.38*** (0.10)	1.49** (0.25)	1.57*** (0.16)	2.23*** (0.34)	1.81*** (0.32)
Haushaltseinkommen (ln)	1.70*** (0.22)	1.58*** (0.20)	1.87*** (0.21)	1.64*** (0.19)	1.90*** (0.22)	2.22*** (0.22)	2.55*** (0.52)	1.73*** (0.26)	2.15*** (0.42)	1.87*** (0.42)
Anzahl Personen im Haushalt	1.09* (0.05)	1.12** (0.05)	1.02 (0.05)	1.15*** (0.05)	1.06 (0.04)	1.04 (0.04)	1.07 (0.08)	1.14*** (0.05)	1.06 (0.07)	1.00 (0.07)
Anzahl Zimmer	0.89** (0.04)	0.88*** (0.04)	0.92** (0.04)	0.91** (0.04)	0.95 (0.04)	0.92** (0.03)	0.92 (0.08)	0.96 (0.06)	0.91 (0.07)	0.81** (0.08)
Basis: EFH										
Dummy: MFH	1.20 (0.15)	1.30** (0.16)	1.34** (0.15)	1.42*** (0.16)	1.34*** (0.14)	1.39*** (0.14)	1.43 (0.32)	1.17 (0.18)	1.62** (0.36)	1.42 (0.32)
Dummy: Anderer Wohntyp	1.31 (0.36)	0.91 (0.24)	1.01 (0.25)	1.33 (0.29)	0.96 (0.21)	1.33 (0.25)	0.82 (0.42)	0.40** (0.17)	0.69 (0.49)	0.95 (0.57)
Basis: Grossregion Genfersee										
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	0.67** (0.11)	0.70** (0.11)	0.64*** (0.10)	0.71** (0.11)	0.71** (0.10)	0.70*** (0.09)	1.03 (0.29)	0.85 (0.18)	0.70 (0.21)	0.91 (0.27)
Dummy: Grossregion Nordwestschweiz	0.45*** (0.08)	0.60*** (0.11)	0.46*** (0.08)	0.57*** (0.09)	0.51*** (0.08)	0.54*** (0.08)	0.66 (0.20)	0.57** (0.13)	0.57* (0.18)	0.74 (0.23)
Dummy: Grossregion Zürich	0.32*** (0.06)	0.50*** (0.10)	0.33*** (0.06)	0.43*** (0.08)	0.54*** (0.09)	0.43*** (0.07)	0.85 (0.27)	0.85 (0.19)	1.05 (0.33)	1.38 (0.44)
Dummy: Grossregion Ostschweiz	0.70* (0.13)	0.75 (0.14)	0.57*** (0.10)	0.70** (0.12)	0.65*** (0.10)	0.53*** (0.08)	0.84 (0.27)	1.13 (0.27)	0.68 (0.24)	1.56 (0.52)
Dummy: Grossregion Zentralschweiz	0.52*** (0.11)	0.71* (0.15)	0.36*** (0.08)	0.56*** (0.11)	0.49*** (0.10)	0.45*** (0.08)	0.46* (0.20)	0.57* (0.17)	0.73 (0.28)	0.51 (0.22)
Dummy: Grossregion Tessin	0.70 (0.20)	0.72 (0.22)	0.57* (0.17)	0.59* (0.16)	0.79 (0.19)	1.03 (0.24)	0.69 (0.32)	1.11 (0.33)	1.32 (0.63)	1.92 (1.03)
Basis: Gemeinde in rurealem Gebiet										
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	0.79* (0.11)	0.70*** (0.09)	0.65*** (0.09)	0.86 (0.11)	0.95 (0.11)	0.99 (0.11)	1.08 (0.26)	1.06 (0.18)	0.99 (0.24)	1.04 (0.24)
Dummy: Gemeinde in Agglomeration	1.16 (0.18)	0.87 (0.13)	0.83 (0.12)	1.22 (0.17)	1.02 (0.13)	1.25* (0.15)	1.21 (0.33)	1.56** (0.30)	1.69** (0.44)	1.13 (0.30)
Leerwohnungsanteil in %	1.02 (0.03)	1.04 (0.03)	0.98 (0.03)	0.97 (0.03)	1.06* (0.03)	0.96 (0.03)	0.94 (0.08)	1.02 (0.05)	1.16** (0.07)	1.08 (0.07)
Anzahl Beobachtungen	2,397	2,477	2,666	2,826	3,032	3,135	728	1,420	736	710

Bootstrap Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.

Tabelle 5: OLS-Regression – Zufriedenheit mit Wohnraum der Mieter*innen

Mieter*innen Abhängige Variable: Zufriedenheit mit Wohnunterkunft	(1) 2018	(2) 2017	(3) 2016	(4) 2015	(5) 2014	(6) 2013	(7) 2003	(8) 2002	(9) 2001	(10) 2000
Basis: Dummy neu oder frisch renoviert										
Dummy: guter Zustand aber nicht kürztl. renoviert	-0.48*** (0.08)	-0.38*** (0.08)	-0.41*** (0.08)	-0.40*** (0.08)	-0.39*** (0.08)	-0.40*** (0.07)	-0.66*** (0.12)	-0.56*** (0.10)	-0.43*** (0.12)	-0.48*** (0.13)
Dummy: Zustand schlecht	-2.16*** (0.20)	-2.20*** (0.23)	-2.53*** (0.21)	-2.67*** (0.21)	-2.69*** (0.19)	-2.82*** (0.17)	-3.17*** (0.34)	-2.63*** (0.23)	-3.03*** (0.37)	-2.35*** (0.36)
Tragbarkeit (ln)	0.37*** (0.13)	0.32*** (0.11)	0.19* (0.11)	0.09 (0.11)	0.26** (0.10)	0.04 (0.09)	0.20 (0.20)	0.08 (0.12)	0.19 (0.12)	0.05 (0.17)
Haushaltseinkommen (ln)	0.17 (0.11)	0.29*** (0.10)	0.09 (0.10)	0.10 (0.10)	0.23** (0.10)	0.03 (0.09)	0.02 (0.18)	0.10 (0.12)	-0.12 (0.13)	-0.20 (0.16)
Anzahl Personen im Haushalt	-0.24*** (0.04)	-0.20*** (0.03)	-0.24*** (0.03)	-0.24*** (0.04)	-0.29*** (0.03)	-0.27*** (0.03)	-0.20*** (0.05)	-0.24*** (0.04)	-0.25*** (0.05)	-0.26*** (0.05)
Anzahl Zimmer	0.23*** (0.04)	0.12*** (0.03)	0.16*** (0.04)	0.14*** (0.03)	0.23*** (0.03)	0.24*** (0.03)	0.21*** (0.06)	0.17*** (0.04)	0.37*** (0.05)	0.36*** (0.07)
Basis: EFH										
Dummy: MFH	-0.33*** (0.11)	-0.31*** (0.11)	-0.17 (0.12)	-0.35*** (0.12)	-0.29** (0.12)	-0.23** (0.11)	-0.25 (0.19)	-0.17 (0.12)	-0.05 (0.16)	-0.04 (0.20)
Dummy: Anderer Wohntyp	-0.08 (0.19)	0.23 (0.18)	0.16 (0.20)	-0.22 (0.21)	-0.16 (0.20)	0.05 (0.17)	-0.01 (0.35)	-0.28 (0.18)	0.17 (0.30)	0.52* (0.31)
Basis: Grossregion Genfersee										
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	0.27** (0.11)	0.21** (0.10)	0.25** (0.11)	-0.01 (0.11)	-0.01 (0.10)	0.22** (0.09)	0.40** (0.18)	0.02 (0.12)	0.02 (0.17)	0.20 (0.19)
Dummy: Grossregion Nordwestschweiz	0.05 (0.12)	0.17 (0.12)	0.25** (0.12)	0.03 (0.12)	0.07 (0.11)	0.21* (0.11)	0.59*** (0.20)	-0.14 (0.15)	0.13 (0.18)	0.28 (0.21)
Dummy: Grossregion Zürich	0.31*** (0.11)	0.26** (0.11)	0.31*** (0.10)	0.20* (0.11)	0.16 (0.10)	0.25*** (0.09)	0.50*** (0.16)	0.08 (0.12)	-0.08 (0.17)	0.34* (0.18)
Dummy: Grossregion Ostschweiz	0.24* (0.12)	0.06 (0.13)	0.26** (0.13)	0.04 (0.13)	0.11 (0.12)	0.33*** (0.11)	0.55** (0.24)	0.28* (0.14)	0.18 (0.22)	0.47** (0.22)
Dummy: Grossregion Zentralschweiz	0.38*** (0.12)	0.32*** (0.12)	0.24** (0.12)	0.44*** (0.12)	0.27** (0.11)	0.40*** (0.11)	0.37 (0.25)	0.06 (0.17)	0.06 (0.19)	0.69*** (0.20)
Dummy: Grossregion Tessin	0.13 (0.23)	-0.18 (0.19)	0.05 (0.19)	-0.35 (0.22)	-0.08 (0.20)	-0.06 (0.19)	0.57** (0.26)	0.37 (0.24)	0.50 (0.31)	0.84** (0.34)
Basis: Gemeinde in ruralem Gebiet										
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	-0.17 (0.11)	-0.26*** (0.10)	-0.11 (0.11)	-0.22** (0.11)	-0.25** (0.11)	-0.01 (0.10)	-0.18 (0.18)	-0.43*** (0.12)	0.09 (0.18)	-0.09 (0.19)
Dummy: Gemeinde in Agglomeration	-0.19 (0.13)	-0.24** (0.12)	-0.18 (0.13)	-0.24* (0.13)	-0.12 (0.12)	0.04 (0.11)	-0.30 (0.22)	-0.25* (0.14)	0.24 (0.21)	-0.25 (0.23)
Leerwohnungsanteil in %	-0.00 (0.02)	0.02 (0.02)	-0.03 (0.03)	0.02 (0.03)	0.00 (0.03)	-0.03 (0.02)	0.01 (0.08)	-0.03 (0.03)	0.00 (0.04)	0.01 (0.05)
Anzahl Beobachtungen	2,340	2,350	2,470	2,673	2,972	3,344	877	1,890	1,023	1,012
R ²	0.12	0.10	0.12	0.12	0.15	0.16	0.21	0.12	0.16	0.13

Bootstrap Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.

Tabelle 6: OLS-Regression – Zufriedenheit mit Wohnraum der Eigentümer*innen

Eigentümer*in Abhängige Variable: Zufriedenheit mit Wohnunterkunft	(1) 2018	(2) 2017	(3) 2016	(4) 2015	(5) 2014	(6) 2013	(7) 2003	(8) 2002	(9) 2001	(10) 2000
Basis: Zustand neu oder frisch renoviert										
Dummy: guter Zustand aber nicht kürzl. renoviert	-0.27*** (0.06)	-0.28*** (0.06)	-0.26*** (0.06)	-0.36*** (0.06)	-0.26*** (0.05)	-0.36*** (0.04)	-0.35*** (0.10)	-0.31*** (0.07)	-0.30*** (0.09)	-0.27*** (0.10)
Dummy: Zustand schlecht	-2.19*** (0.57)	-2.13*** (0.35)	-3.13*** (0.37)	-2.50*** (0.56)	-2.65*** (0.43)	-2.17*** (0.41)	-1.88** (0.90)	-1.15** (0.52)	-2.95*** (1.08)	-1.88* (0.98)
Tragbarkeit (ln)	-0.07 (0.04)	-0.03 (0.04)	-0.05 (0.04)	-0.05 (0.04)	-0.10** (0.04)	-0.15*** (0.04)	-0.08 (0.09)	-0.05 (0.05)	0.03 (0.10)	-0.06 (0.09)
Haushaltseinkommen (ln)	0.05 (0.06)	0.07 (0.06)	0.05 (0.05)	0.09* (0.05)	0.03 (0.05)	-0.09 (0.05)	-0.02 (0.12)	0.06 (0.10)	0.09 (0.12)	0.03 (0.10)
Anzahl Personen im Haushalt	-0.13*** (0.02)	-0.14*** (0.02)	-0.16*** (0.02)	-0.14*** (0.02)	-0.11*** (0.02)	-0.09*** (0.02)	-0.11*** (0.04)	-0.21*** (0.03)	-0.10*** (0.04)	-0.17*** (0.04)
Anzahl Zimmer	0.05** (0.02)	0.08*** (0.02)	0.08*** (0.02)	0.07*** (0.02)	0.05*** (0.02)	0.08*** (0.02)	0.10* (0.05)	0.08** (0.03)	-0.01 (0.04)	0.12** (0.05)
Basis: EFH										
Dummy: MFH	-0.17*** (0.06)	-0.06 (0.06)	-0.08 (0.06)	-0.15** (0.06)	-0.12** (0.05)	-0.12** (0.05)	-0.07 (0.11)	-0.10 (0.09)	-0.21** (0.11)	-0.09 (0.12)
Dummy: Anderer Wohntyp	-0.21* (0.12)	0.05 (0.13)	-0.08 (0.12)	-0.04 (0.11)	0.02 (0.11)	-0.21* (0.12)	0.20 (0.28)	-0.17 (0.22)	-0.28 (0.46)	-0.64 (0.45)
Basis: Grossregion Genfersee										
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	0.11 (0.09)	0.01 (0.08)	0.08 (0.08)	-0.03 (0.08)	-0.06 (0.07)	-0.02 (0.07)	0.02 (0.15)	0.16 (0.11)	0.07 (0.13)	-0.21 (0.16)
Dummy: Grossregion Nordwestschweiz	0.05 (0.09)	0.01 (0.08)	0.02 (0.09)	-0.04 (0.08)	-0.04 (0.08)	0.08 (0.08)	0.02 (0.15)	0.07 (0.11)	-0.20 (0.15)	-0.18 (0.15)
Dummy: Grossregion Zürich	0.07 (0.09)	-0.04 (0.09)	-0.01 (0.09)	-0.02 (0.09)	-0.02 (0.08)	-0.02 (0.08)	0.00 (0.17)	0.08 (0.13)	-0.46*** (0.17)	0.01 (0.16)
Dummy: Grossregion Ostschweiz	0.11 (0.10)	0.12 (0.09)	0.11 (0.09)	-0.01 (0.09)	-0.04 (0.08)	0.06 (0.08)	-0.13 (0.18)	-0.01 (0.14)	-0.14 (0.17)	-0.19 (0.19)
Dummy: Grossregion Zentralschweiz	0.08 (0.11)	0.08 (0.10)	0.10 (0.10)	0.13 (0.09)	0.04 (0.09)	0.13 (0.09)	-0.10 (0.20)	0.25* (0.15)	-0.11 (0.17)	0.03 (0.17)
Dummy: Grossregion Tessin	0.29** (0.14)	0.28** (0.14)	0.18 (0.15)	0.17 (0.13)	0.07 (0.12)	0.12 (0.12)	0.08 (0.24)	0.14 (0.15)	0.22 (0.19)	-0.64* (0.35)
Basis: Gemeinde in rurealem Gebiet										
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	0.15** (0.07)	0.05 (0.07)	0.11* (0.07)	0.16** (0.06)	0.05 (0.06)	0.05 (0.06)	-0.10 (0.12)	0.09 (0.09)	0.17 (0.11)	0.16 (0.13)
Dummy: Gemeinde in Agglomeration	0.12 (0.08)	0.14* (0.07)	0.10 (0.07)	0.21*** (0.07)	0.06 (0.06)	0.17*** (0.06)	-0.07 (0.14)	0.06 (0.10)	0.10 (0.14)	0.15 (0.15)
Leerwohnungsanteil in %	-0.03* (0.02)	-0.04*** (0.02)	-0.01 (0.02)	0.01 (0.02)	-0.02 (0.02)	-0.05*** (0.02)	0.04 (0.04)	-0.00 (0.03)	0.00 (0.03)	0.06* (0.03)
Anzahl Beobachtungen	2,397	2,477	2,666	2,826	3,032	3,135	728	1,420	736	710
R ²	0.05	0.07	0.09	0.07	0.06	0.06	0.06	0.07	0.09	0.08

Bootstrap Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.

Tabelle 7: OLS-Regression - Renovation nach X Jahren

Abhängige Variable: Anzahl Jahre bis zur Renovation	(1) Mietobjekte	(2) Eigenheime	(3) Beide
Dummy: Eigentümer			2.75*** (0.65)
Anzahl Personen im Haushalt	-2.01*** (0.35)	-3.25*** (0.26)	-2.72*** (0.20)
Anzahl Zimmer	2.48*** (0.38)	1.64*** (0.32)	2.09*** (0.24)
Basis: EFH			
Dummy: Wohnung	1.75 (1.31)	-2.47*** (0.87)	-0.99 (0.71)
Dummy: Anderer Wohntyp	0.12 (1.78)	-2.60 (1.75)	-1.78 (1.20)
Basis: Grossregion Genfersee			
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	-3.81*** (1.27)	0.65 (1.03)	-1.43* (0.80)
Dummy: Grossregion Nordwestschweiz	-2.89** (1.34)	0.54 (1.11)	-1.06 (0.87)
Dummy: Grossregion Zürich	-2.03* (1.18)	-0.21 (1.23)	-0.96 (0.86)
Dummy: Grossregion Ostschweiz	-5.14*** (1.40)	-2.02* (1.05)	-3.51*** (0.85)
Dummy: Grossregion Zentralschweiz	-2.41* (1.44)	-0.24 (1.40)	-1.33 (1.00)
Dummy: Grossregion Tessin	0.87 (3.37)	3.24 (2.16)	1.81 (1.83)
Basis: Gemeinde in rurales Gebiet			
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	2.43** (1.04)	-0.78 (0.93)	0.46 (0.74)
Dummy: Gemeinde in Agglomeration	0.95 (1.25)	-1.09 (0.99)	-0.55 (0.80)
Leerwohnungsanteil in %	0.25 (0.35)	0.42 (0.26)	0.37* (0.21)
Veränderung regionales BIP pro Kopf in %	-0.59*** (0.18)	-0.98*** (0.17)	-0.79*** (0.12)
Anzahl Beobachtungen	894	1,171	2,065
R ²	0.08	0.16	0.15

Bootstrap Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.

Tabelle 8: OLS-Regression – Prozentuale Veränderung der Zufriedenheit nach und vor der Renovation

VARIABLES	(1) Mietobjekte	(2) Eigenheime	(3) Beide
Dummy: Eigentümer			-4.08* (2.28)
Renoviert nach x Jahren	0.17 (0.14)	0.02 (0.09)	0.08 (0.07)
Veränderung der Tragbarkeit	-0.00 (0.01)	-0.00 (0.00)	0.00 (0.00)
Tragbarkeit (ln)	7.59* (4.09)	-0.03 (1.55)	1.61 (1.51)
Haushaltseinkommen (ln)	2.02 (3.64)	0.92 (2.35)	0.20 (1.88)
Anzahl Personen im Haushalt	2.57** (1.24)	0.11 (0.71)	0.94 (0.63)
Anzahl Zimmer	-1.50 (1.77)	-1.27* (0.69)	-1.05 (0.76)
Basis: EFH			
Dummy: MFH	-13.68* (7.66)	-0.46 (1.82)	-2.12 (2.21)
Dummy: Anderer Wohntyp	-22.37** (8.81)	0.91 (2.76)	-4.68 (2.87)
Basis: Grossregion Genfersee			
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	-4.42 (4.09)	0.58 (2.51)	-1.86 (2.31)
Dummy: Grossregion Nordwestschweiz	-2.03 (4.84)	0.93 (2.25)	-0.12 (2.42)
Dummy: Grossregion Zürich	3.18 (6.28)	1.08 (3.47)	2.70 (3.66)
Dummy: Grossregion Ostschweiz	0.48 (6.92)	-2.84 (2.19)	-2.30 (2.88)
Dummy: Grossregion Zentralschweiz	-7.69* (4.35)	3.03 (3.06)	-1.76 (2.63)
Dummy: Grossregion Tessin	-4.37 (8.64)	-3.71 (2.76)	-3.85 (3.41)
Basis: Gemeinde in rurales Gebiet			
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	-3.60 (5.35)	1.49 (1.90)	-0.07 (2.11)
Dummy: Gemeinde in Agglomeration	-5.74 (6.46)	-1.13 (1.78)	-2.14 (2.14)
Leerwohnungsanteil in %	0.64 (1.10)	0.30 (0.72)	0.47 (0.60)
Veränderung regionales BIP pro Kopf in %	-2.23*** (0.66)	-0.39 (0.35)	-1.31*** (0.36)
Anzahl Beobachtungen	893	1,169	2,062
R ²	0.03	0.01	0.01

Bootstrap Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.

Tabelle 9: OLS-Regression – Alterung: Anzahl Jahre bis Zustand nicht mehr als «neu oder frisch renoviert» empfunden wird

Abhängige Variable: Alterung nach Anzahl Jahren	(1) Mietobjekte	(2) Eigenheime	(3) Beide
Dummy: Eigentümer			2.99*** (0.60)
Anzahl Personen im Haushalt	-1.40*** (0.32)	-3.28*** (0.26)	-2.52*** (0.20)
Anzahl Zimmer	2.05*** (0.38)	2.05*** (0.30)	2.17*** (0.23)
Basis: EFH			
Dummy: MFH	1.05 (1.36)	-2.35*** (0.83)	-1.28* (0.69)
Dummy: Anderer Wohntyp	0.33 (1.78)	-3.35** (1.52)	-2.08* (1.10)
Basis: Grossregion Genfersee			
Dummy: Grossregion Espace Mittelland	-2.75** (1.09)	0.96 (0.98)	-0.74 (0.72)
Dummy: Grossregion Nordwestschweiz	-2.04* (1.19)	-0.45 (1.09)	-1.27 (0.80)
Dummy: Grossregion Zürich	-1.62 (1.02)	-0.46 (1.16)	-1.03 (0.77)
Dummy: Grossregion Ostschweiz	-3.09** (1.26)	-1.26 (1.04)	-2.11*** (0.79)
Dummy: Grossregion Zentralschweiz	-0.26 (1.63)	-2.22* (1.19)	-1.37 (1.02)
Dummy: Grossregion Tessin	2.40 (3.04)	2.85 (1.79)	2.33 (1.55)
Basis: Gemeinde in rurales Gebiet			
Dummy: Gemeinde in urbanem Gebiet	1.17 (1.11)	0.33 (0.88)	0.71 (0.69)
Dummy: Gemeinde in Agglomeration	-0.39 (1.36)	-0.07 (0.95)	-0.16 (0.78)
Leerwohnungsanteil in %	0.39 (0.30)	-0.10 (0.26)	0.08 (0.20)
Veränderung regionales BIP pro Kopf in %	-0.12 (0.21)	-0.48** (0.21)	-0.27* (0.15)
Anzahl Beobachtungen	1,019	1,280	2,299
R ²	0.05	0.15	0.13

Bootstrap Standardfehler in Klammern. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Die Variablendefinitionen befinden sich in Tabelle 1 im Anhang.