

Befragung zur Haus-Analyse 2022 - Schlussbericht

Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Angaben zur Befragung
3. Liegenschaften mit Investitionen
4. Liegenschaften ohne Investitionen
5. Beurteilung der Haus-Analyse durch die Befragten

Zusammenfassung

Ziel und Vorgehen

- Beurteilung der im Zeitraum 2012 bis 2021 durchgeführten Haus-Analysen
 - Erfassen der getätigten Investitionen
 - Abklärung der Gründe, weshalb keine Investitionen vorgenommen wurden
 - Beurteilung der Haus-Analyse hinsichtlich Nützlichkeit und Einfluss

- Befragung der EigentümerInnen mit einem standardisierten Fragebogen (schriftlich oder online)
 - Schriftliche Einladung per Brief
 - Schriftliches Erinnerungsschreiben
 - Telefonisches Nachfassen
 - Deskriptive, statistische Auswertung der Umfrageergebnisse

Ergebnisse

Investitionen und Beurteilung

- Bei 34 der 81 Liegenschaften (42%), zu denen seit 2012 eine Haus-Analyse erstellt wurde, sind Investitionen im Umfang von ca. 18 Mio. CHF vorgenommen worden (durchschnittlich rund 595'000 CHF pro Liegenschaft). Weitere Investitionen im Umfang von rund 8.4 Mio. CHF sind geplant. Praktisch alle getätigten Investitionen flossen in regionale Unternehmen.
- Insgesamt umfassen 73 Liegenschaften 183 Wohneinheiten (acht Befragte machten dazu keine Angaben). Davon sind 59 renoviert (32%). 39 Wohneinheiten wurden nach der Haus-Analyse renoviert (21%), 20 waren bereits vor der Haus-Analyse renoviert (11%). 84 Wohneinheiten sind derzeit nicht renoviert (46%). Zu 40 Wohneinheiten wurde keine Angabe gemacht (22%).
- Die Haus-Analyse wird von den meisten Befragten (knapp 75%) als (eher) nützlich und hilfreich beurteilt. Ein überwiegender Anteil der Befragten (knapp 90%) kann die Haus-Analyse (eher) weiterempfehlen.
- Rund 50% der Befragten geben an, dass die Haus-Analyse ihre Investitionsentscheide eher stark bis sehr stark beeinflusst hat. 20% messen der Haus-Analyse einen (eher) geringen Einfluss bei. Bei knapp 25% der Liegenschaften hatte die Haus-Analyse keinen Einfluss auf den Investitionsentscheid der EigentümerInnen.

Ergebnisse

Verbesserungspotenziale

- Eine Minderheit (20%) der EigentümerInnen beurteilt die Haus-Analyse als weniger nützlich und hilfreich. Bemängelt wird insbesondere, dass die Wirtschaftlichkeit und der Kontext vernachlässigt wurde und teilweise nur wenig neue Erkenntnisse gewonnen wurden. Vereinzelt wurde auch auf die zu lange Dauer der Haus-Analyse hingewiesen oder auf die fehlende Berücksichtigung des Wissens und der Bedürfnisse der EigentümerInnen.
- Die von einzelnen Befragten genannten Verbesserungsvorschläge gehen in Richtung einer Ergänzung der bestehenden Angebote:
 - durch die stärkere Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit/des Kosten-Nutzen-Verhältnisses
 - das Aufzeigen von längerfristigen Perspektiven für die Liegenschaft
 - durch die Integration einer Energieanalyse
 - oder der Einbindung der Denkmalpflege
 - sowie eine stärkere finanzielle Unterstützung (sowohl für die Durchführung der Haus-Analyse als auch für die Investitionen).

Folgerungen

- Die Befragung bestätigt im Grundsatz die (sehr) positiven Ergebnisse zur Haus-Analyse aus früheren Befragungen. Die Haus-Analyse hat sich bewährt. Sie wird grösstenteils als nützlich und wirksam beurteilt.
- 20% der Befragten beurteilen die Haus-Analyse als (eher bis gar nicht) nützlich und hilfreich. Das sollte
– trotz mehrheitlich positiver Beurteilung – bei der Weiterentwicklung der Haus-Analyse berücksichtigt werden.
- Zur Weiterentwicklung der Haus-Analyse könnten insbesondere die Rückmeldungen der befragten Haus-eigentümerInnen geprüft und allenfalls umgesetzt werden.

2. Angaben zur Befragung

Ziel und Inhalte

Ziel

- Beurteilung der zwischen 2012 und 2021 durchgeführten Haus-Analysen aus Sicht der Eigentümerschaften

Inhalte

- Vorgenommene und geplante Investitionen (inkl. Investitionsbereiche und Anzahl betroffener Wohneinheiten)
- Gründe, weshalb keine Investitionen vorgenommen wurden
- Nützlichkeit und Wirksamkeit der Haus-Analyse sowie Verbesserungsmöglichkeiten

Durchführung und Rücklauf

Durchführung der Befragung

Befragung von EigentümerInnen der **125 Liegenschaften** mit Haus-Analysen zwischen 2012 und 2021, Befragungszeitraum: 9. Mai bis 17. Juni 2022

- Die Eigentümerschaften erhielten per Post einen schriftlichen Fragebogen (mit vorfrankiertem Antwortcouvert) sowie einen personalisierten Zugang auf die bei INFRAS aufgeschaltete Online-Befragung
- Nach zwei Wochen wurde per Post ein Erinnerungsschreiben versandt (nur falls noch nicht beantwortet)
- Bei nicht retournierten Umfragen wurde nach weiteren zwei Wochen bis zu drei Mal per Telefon versucht, Kontakt aufzunehmen, um auf die Umfrage aufmerksam zu machen.
- Deskriptive, statistische Auswertung der Umfrageergebnisse

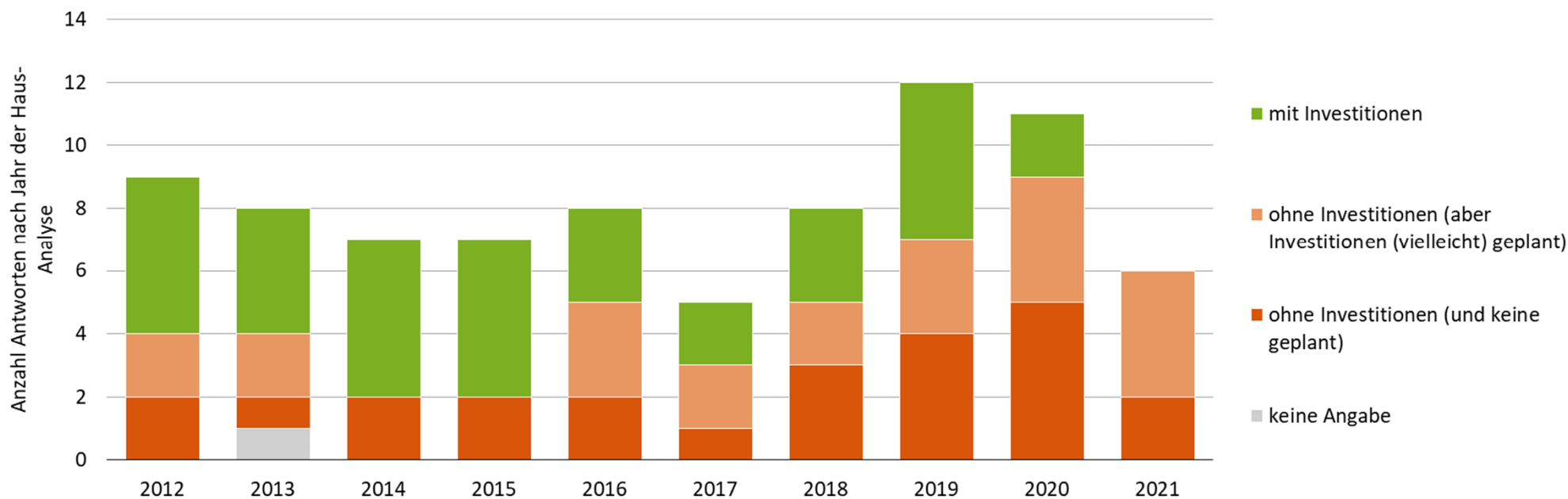
Rücklauf

Insgesamt wurden **81 Fragebögen beantwortet** (Rücklaufquote 65%)

- Wichtigste Gründe für das Nichterreichen von EigentümerInnen waren Adressänderungen (Briefe unzustellbar) und neue Kontaktpersonen (ohne Kenntnisse über die Haus-Analyse) (vgl. Details im Anhang)

3. Liegenschaften mit Investitionen

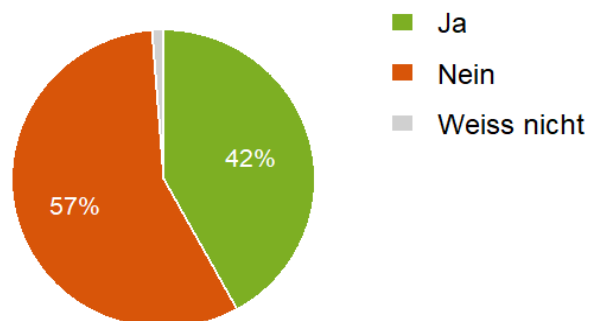
Anzahl Haus-Analysen mit/ohne Investitionen pro Jahr



Auswertung: Angaben zu Investitionen und geplanten Investitionen, falls noch nicht investiert wurde.
 Aufgeschlüsselt nach Antrags-Jahr der Haus-Analyse. (n=81)

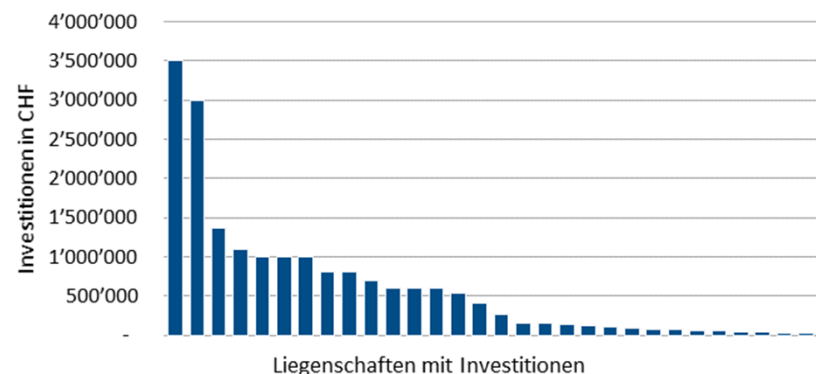
Umfang der Investitionen

- Bei 42% (34) der Liegenschaften wurde nach der Durchführung der Haus-Analyse investiert.



Frage: Haben Sie nach der Durchführung der Haus-Analyse Investitionen an Ihrer Liegenschaft vorgenommen? (in CHF) (n=81)

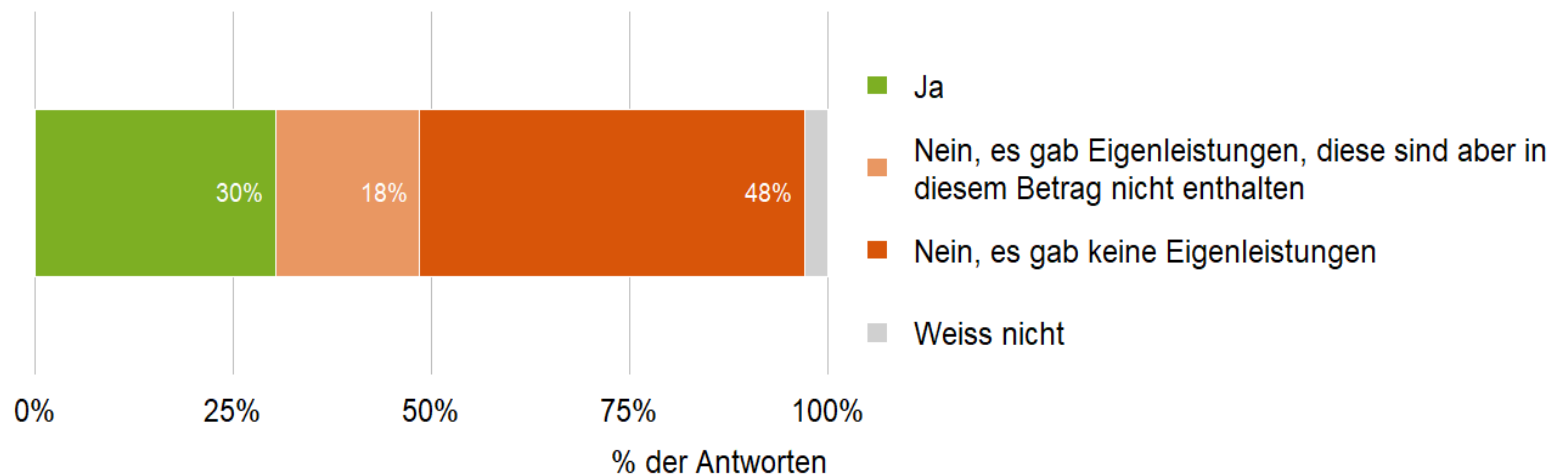
- Insgesamt wurden 18'444'000 CHF von den EigentümerInnen investiert.
- Im Durchschnitt waren es 595'000 CHF pro Liegenschaft.
- 50% der Investitionen liegen unter 260'000 CHF, 50% darüber.



Frage: Welchen Betrag haben Sie in Ihre Liegenschaft investiert? (in CHF) (n=31)
Drei weitere Befragte gaben an investiert zu haben, nannten jedoch den Betrag nicht.

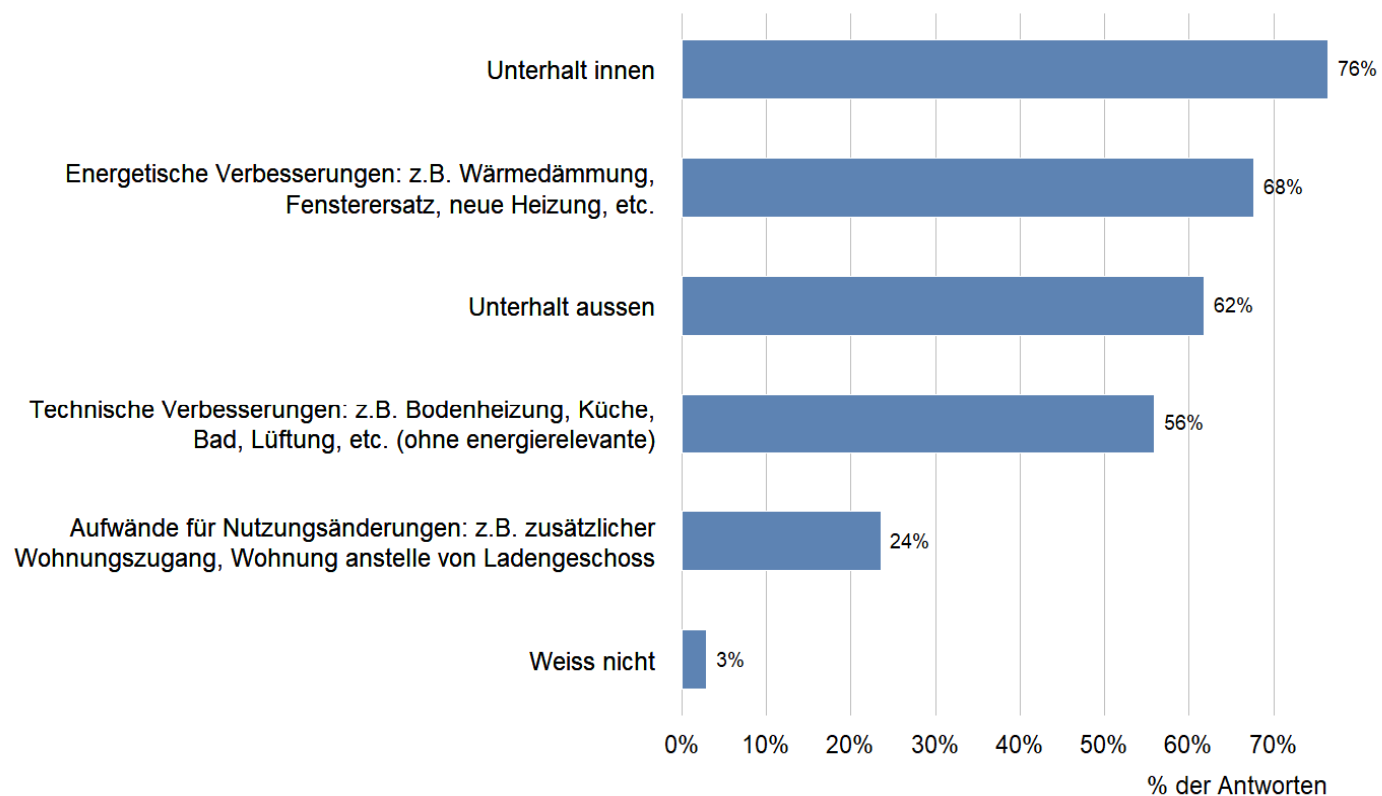
Eigenleistungen

- In rund der Hälfte der Liegenschaften mit Investitionen erbrachten die Eigentümerschaften Eigenleistungen. Diese sind nur teilweise in den investierten 18.4 Mio. CHF enthalten.



Frage: Beinhaltet dieser Betrag auch Eigenleistungen? [Einfachauswahl] (n=34)

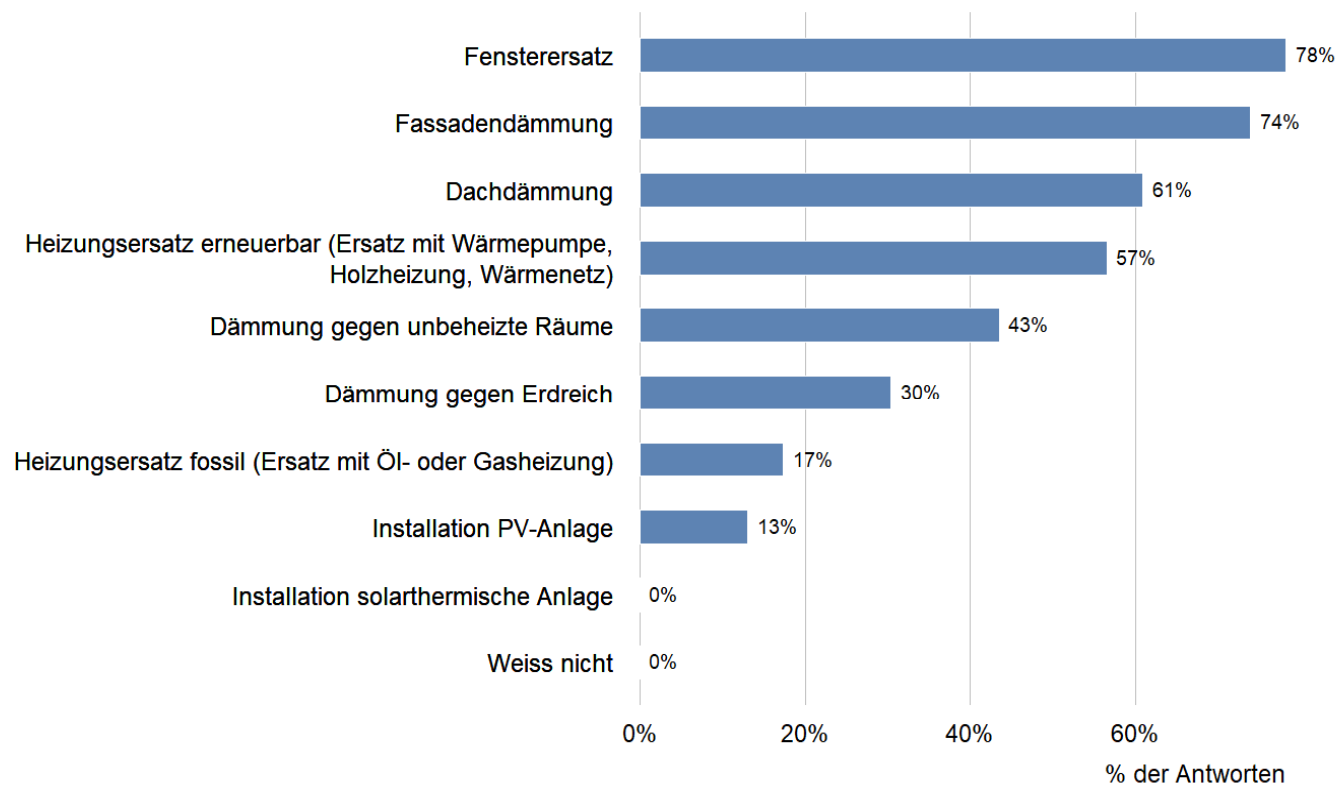
Investitionsbereiche



- Am häufigsten wurde mit 76% in den Unterhalt im Haus investiert.
- Oft wurden auch energetische Verbesserungen durchgeführt (bei 68% der Investitionen).

Frage: Auf welche der folgenden Bereiche beziehen sich die Investitionen? [Mehrfachauswahl] (n=34)

Energetische Massnahmen

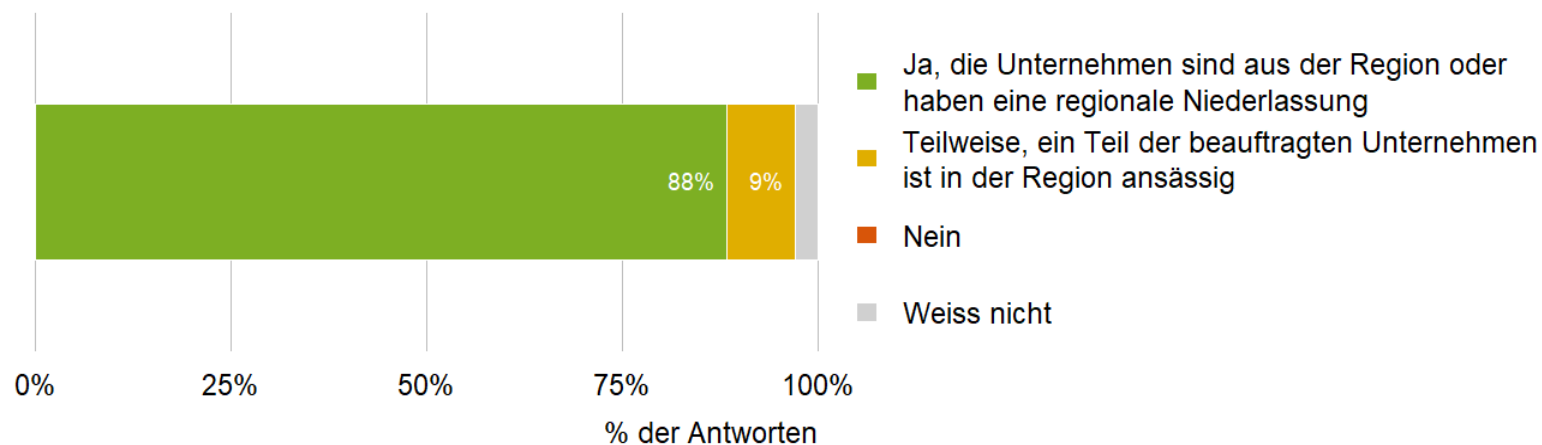


- Am häufigsten wurden Fenster ersetzt (78%) und die Fassade (74%) oder das Dach gedämmt (61%).
- In 4 der 17 Fälle mit einem Heizungersatz (gesamt 74%) wurde eine fossil betriebene Anlage eingebaut.
- Bei 3 Objekten (13%) wurde eine PV-Anlage installiert.

(n=23)

Regionale Unternehmen

- Bei den meisten Investitionen (88%) wurden ausschliesslich Unternehmen aus der Region oder mit einer regionale Niederlassung beschäftigt

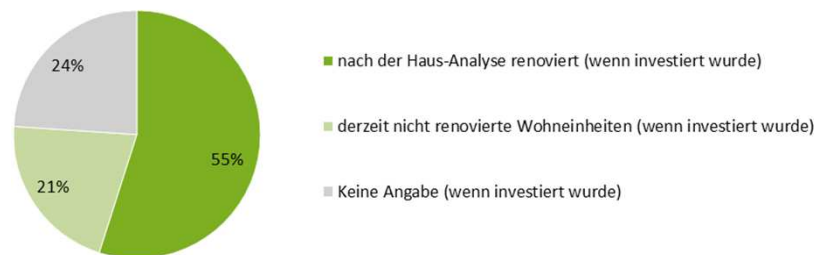


Frage: Wurden für die Arbeiten regionale Unternehmen beauftragt? [Einfachauswahl] (n=34)

Wohneinheiten Renovation nach der HA

- Insgesamt umfassen 73 Liegenschaften 183 Wohneinheiten (8 der 81 Befragten machten dazu keine Angaben).
- Die 34 Liegenschaften mit Investitionen nach der Haus-Analyse umfassen insgesamt 71 Wohneinheiten (39% aller Wohneinheiten).
 - 39 der 71 Wohneinheiten wurden nach der Haus-Analyse renoviert (21% aller Wohneinheiten).
 - 32 der 71 Wohneinheiten wurden nicht renoviert (15), obwohl investiert wurde, respektive wurden dazu keine Angaben gemacht (17).

Total 71 Wohneinheiten (in 34 Liegenschaften mit Investitionen)



Auswertung der Fragen:

Wie viele Wohneinheiten umfasst Ihre Liegenschaft? (n=73), 8 der 81 Befragten haben die Frage nicht beantwortet.

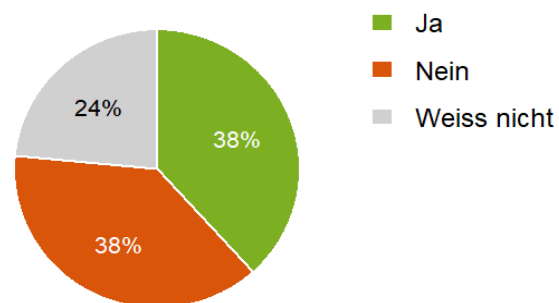
Wie viele Wohnungen wurden nach der Durchführung der Haus-Analyse renoviert? (n=25), 9 der 34 Befragten mit Investitionen haben die Frage nicht beantwortet.

Wie viele Wohnungen wurden vor der Durchführung der Haus-Analyse renoviert? (n=34), 13 der 47 Befragten ohne Investitionen haben die Frage nicht beantwortet.

Wie viele Wohnungen sind derzeit nicht renoviert? (n=61), 20 der 81 Befragten haben die Frage nicht beantwortet.

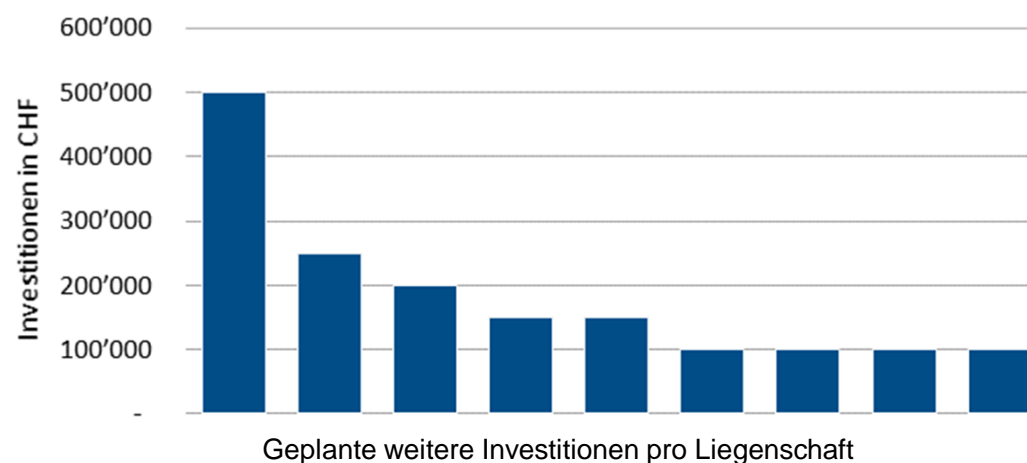
Geplante Investitionen

- Für 38% (13) der Liegenschaften, in die nach der Haus-Analyse investiert wurde, sind in den nächsten drei bis fünf Jahren weitere Investitionen geplant.



Frage: Werden Sie in den kommenden drei bis fünf Jahren weitere Investitionen in Ihre Liegenschaft vornehmen? (n=34)

- Zwei Drittel konnten das geplante Investitionsvolumen bereits abschätzen: Die EigentümerInnen möchten in den nächsten fünf Jahren im Durchschnitt rund 185'000 CHF investieren, insgesamt 1'650'000 CHF.
- Ein Drittel konnte noch keine Abschätzung des

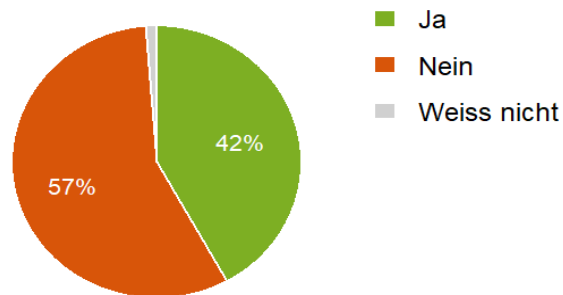


Frage: In welcher Grössenordnung sind Investitionen geplant? (n=9) (in CHF)

4. Liegenschaften ohne Investitionen

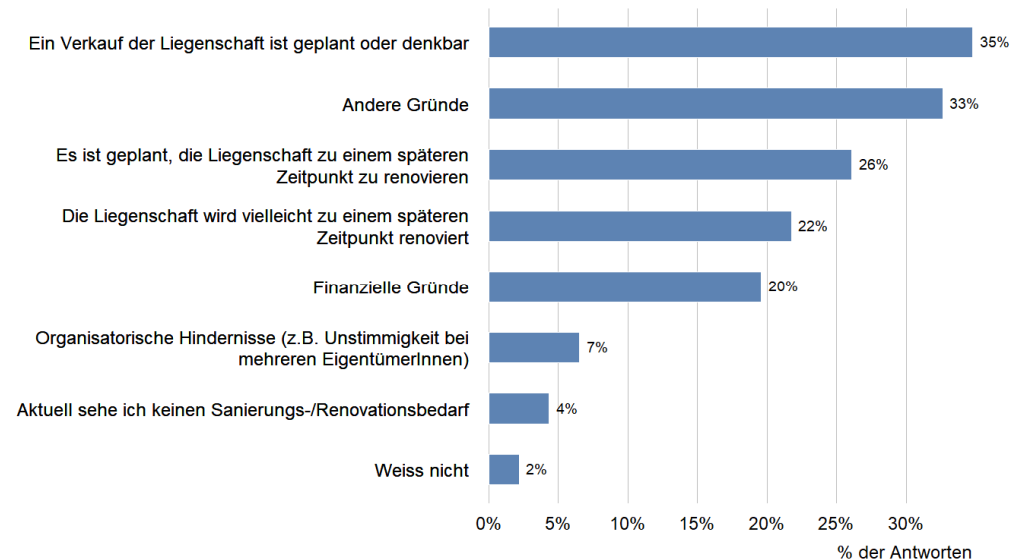
Gründe, weshalb nicht investiert wurde

- In 57% (46) der Liegenschaften wurde nach der Haus-Analyse nicht investiert.



Frage: Haben Sie nach der Durchführung der Haus-Analyse Investitionen an Ihrer Liegenschaft vorgenommen? (in CHF) (n=81)

- 48% der Liegenschaften werden (vielleicht) zu einem späteren Zeitpunkt renoviert.
- Der geplante oder mögliche Verkauf der Liegenschaft ist der meistgenannte Grund, weshalb nicht investiert wurde und wird.
- Als „andere Gründe“ wird mehrfach der Abriss der Liegenschaft genannt



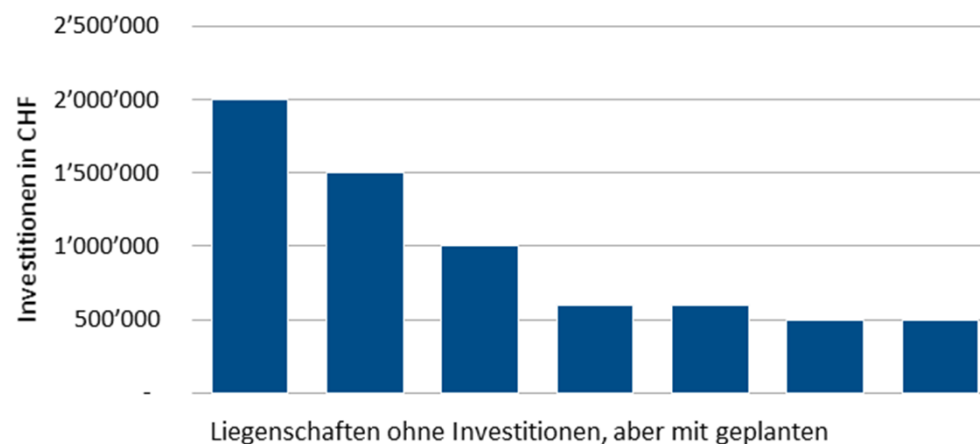
(n=46)

fachauswahl]

Geplante Investitionen (falls bisher nicht investiert)

Bei 22 Liegenschaften (48%), in die nach der Haus-Analyse noch nicht investiert wurde, sind Investitionen geplant.

- Bei 15 der 22 Liegenschaften wissen die Eigen-tümerInnen noch nicht, welchen Betrag sie investieren werden (68%).
- 7 EigentümerInnen planen im Durchschnitt knapp 1 Mio. CHF zu investieren, insgesamt 6'715'000 CHF.

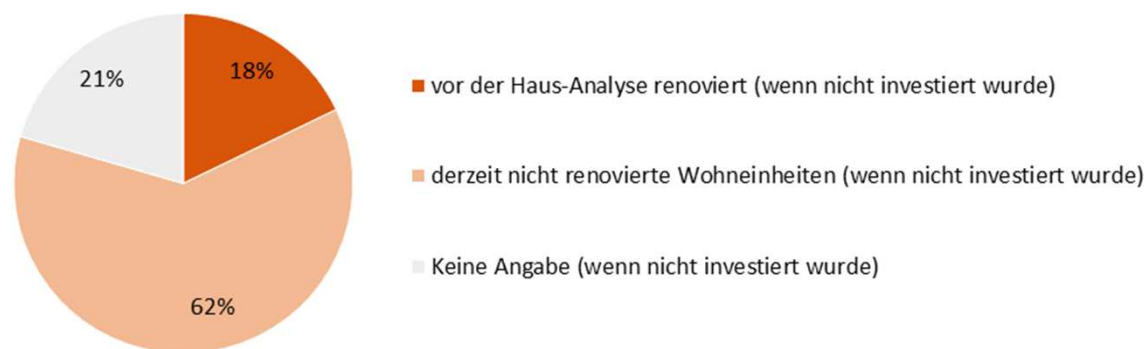


Frage: Welchen Betrag gedenken Sie, in Ihre Liegenschaft zu investieren? (n=7)

Renovierte Wohneinheiten vor HA (falls nicht investiert)

- Die 41 Liegenschaften ohne Investitionen nach der Haus-Analyse umfassen 112 Wohneinheiten (61% der insgesamt 183 Wohneinheiten).
 - 20 dieser 112 Wohneinheiten wurden bereits vor der Haus-Analyse renoviert (11% aller Wohneinheiten).
 - 92 Wohneinheiten (50%) wurden nicht renoviert (69), respektive es wurden dazu keine Angaben gemacht (23).

Total 112 Wohneinheiten (in 41 Liegenschaften ohne Investitionen)



Auswertung der Fragen:

Wie viele Wohneinheiten umfasst Ihre Liegenschaft? (n=73), 8 der 81 Befragten haben die Frage nicht beantwortet.

Wie viele Wohnungen wurden nach der Durchführung der Haus-Analyse renoviert? (n=25), 9 der 34 Befragten mit Investitionen haben die Frage nicht beantwortet.

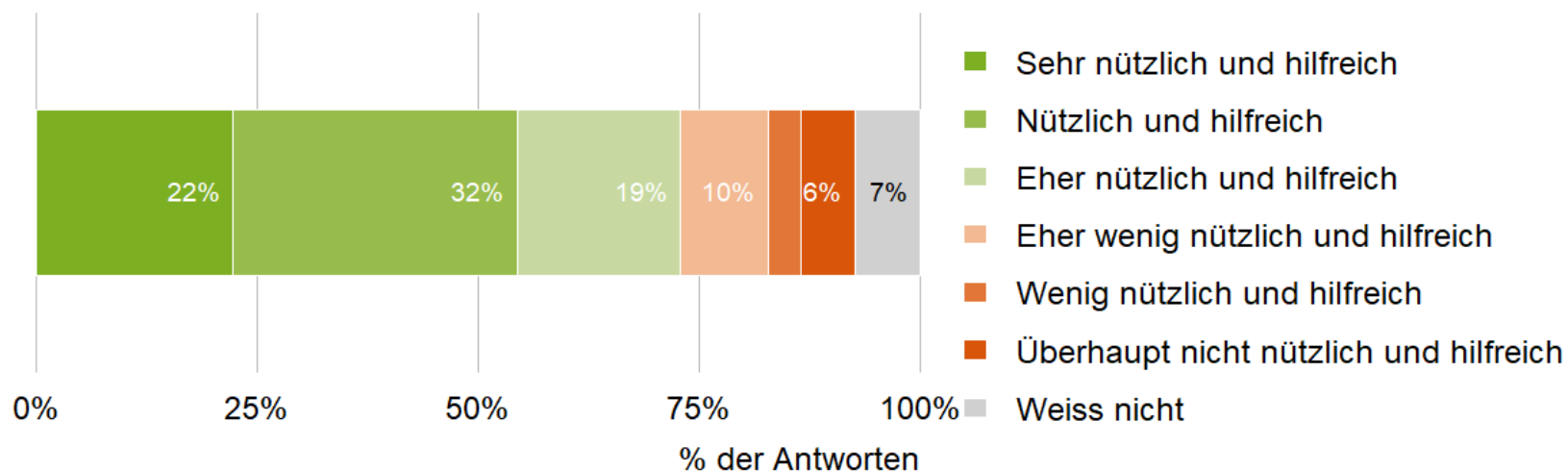
Wie viele Wohnungen wurden vor der Durchführung der Haus-Analyse renoviert? (n=34), 13 der 47 Befragten ohne Investitionen haben die Frage nicht beantwortet.

Wie viele Wohnungen sind derzeit nicht renoviert? (n=61), 20 der 81 Befragten haben die Frage nicht beantwortet.

5. Beurteilung der Haus-Analyse durch die Befragten

Nützlichkeit der Haus-Analyse

- Für 73% (60) der Liegenschaften schätzen die Befragten die Haus-Analyse als «eher bis sehr nützlich und hilfreich» ein.

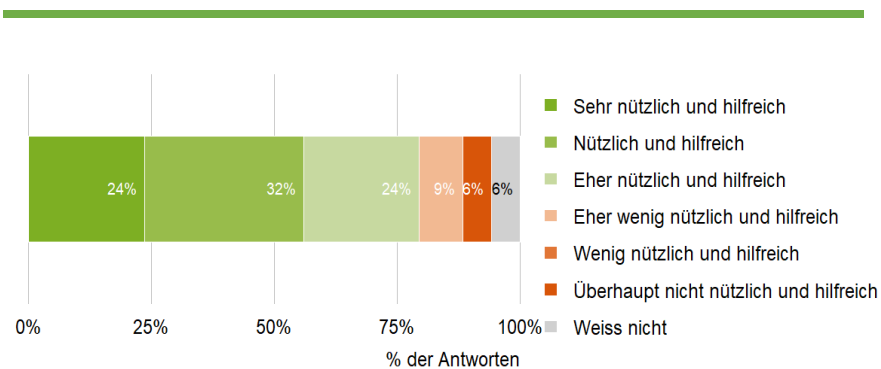


Frage: War die Haus-Analyse für Ihre Entscheide nützlich und hilfreich? (n=81)

Nützlichkeit der Haus-Analyse

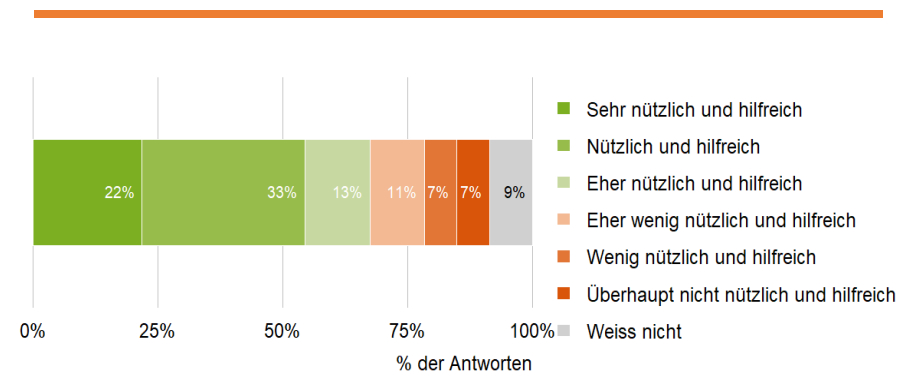
- EigentümerInnen mit getätigten Investitionen beurteilen die Haus-Analyse als nützlicher und hilfreicher (80%) als EigentümerInnen die nicht investiert haben (68%).

Nach der Analyse investiert.



Frage: War die Haus-Analyse für Ihre Entscheide nützlich und hilfreich? (n=34 mit Angabe «investiert»)

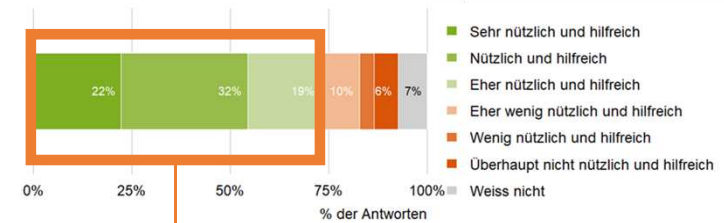
Nach der Analyse nicht investiert.



Frage: War die Haus-Analyse für Ihre Entscheide nützlich und hilfreich? (n=46 mit Angabe «nicht investiert»)

Positive Rückmeldungen

Einzelnennungen



Gute Entscheidungsgrundlage

Die Haus-Analyse wurde von einer Eigentümerschaft als sehr hilfreich beurteilt. Sie erachtet die aufgezeigten Möglichkeiten als sehr wertvoll für zukünftige Investitions-entscheide.

Die Haus-Analyse wurde von einer Eigentümerschaft als sehr gute Grundlage für Investitionsentscheide empfunden.

Die Haus-Analyse war entscheidend für eine Eigentümerschaft. Sie lobte, dass sie sehr gut verfasst war.

"Sehr nützlich und hilfreich" war die Haus-Analyse aus Sicht einer Eigentümerschaft zur Erfassung der Ist-Situation und möglichen Szenarien für die Zukunft.

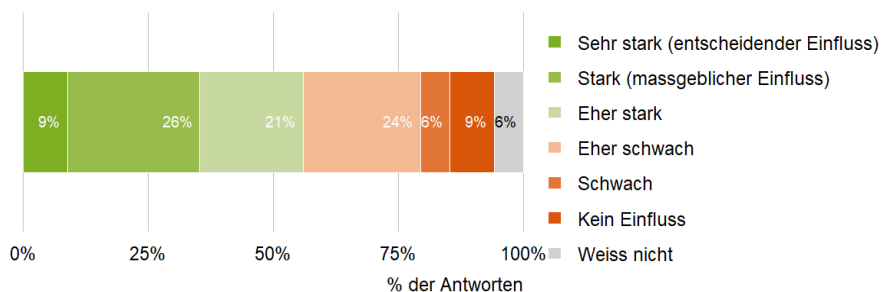
Wichtiger Impuls

Die Haus-Analyse gab einer Eigentümerschaft einen wichtigen Impuls zur Problem-lösung, obwohl der Vorschlag nicht angenommen wurde.

Beeinflussung der Investitionsentscheide

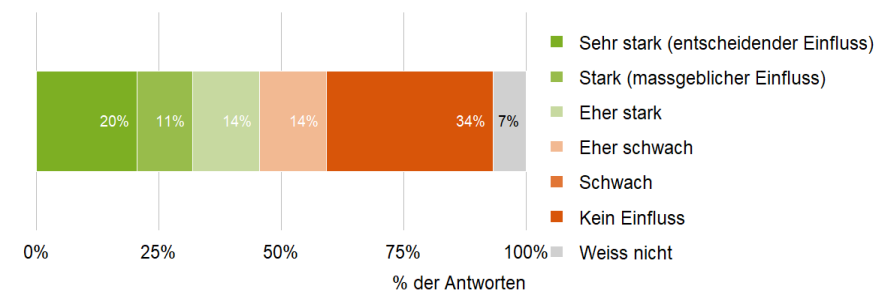
- EigentümerInnen mit getätigten Investitionen messen der Haus-Analyse einen grösseren Einfluss auf den Investitionsentscheid bei (56%) als EigentümerInnen die nicht investiert haben (45%).

Nach der Analyse investiert.



Frage: Wie stark hat die Haus-Analyse Ihre Investitionsentscheide beeinflusst? (n=34 mit Angabe «investiert»)

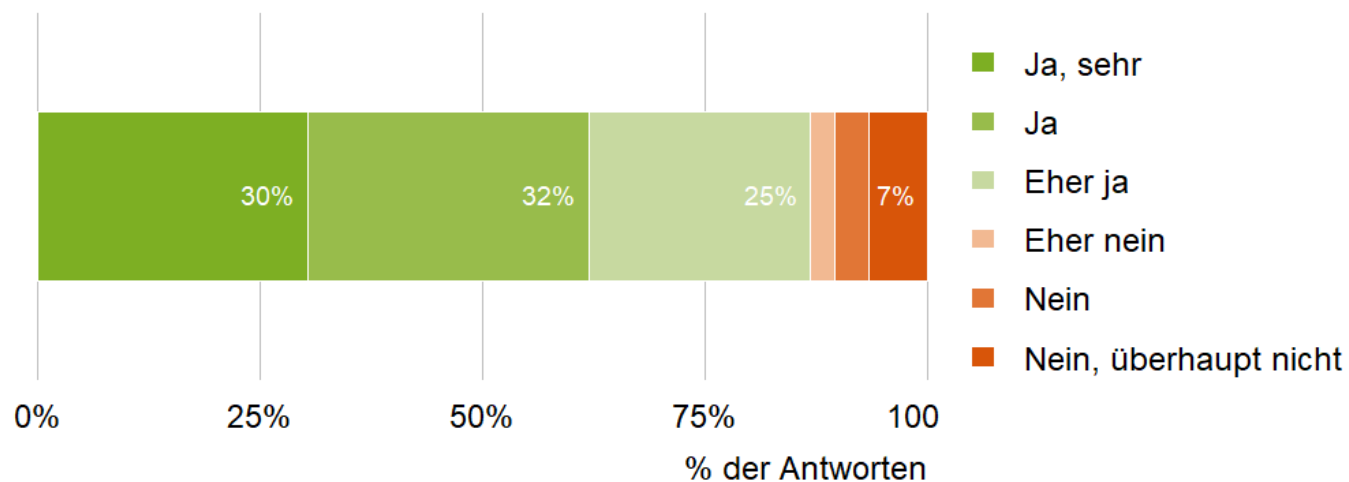
Nach der Analyse nicht investiert.



Frage: Wie stark hat die Haus-Analyse Ihre Investitionsentscheide beeinflusst? (n=46 mit Angabe «nicht investiert»)

Weiterempfehlen der Haus-Analyse

- 87% der Befragten können die Haus-Analyse eher bis klar weiterempfehlen.

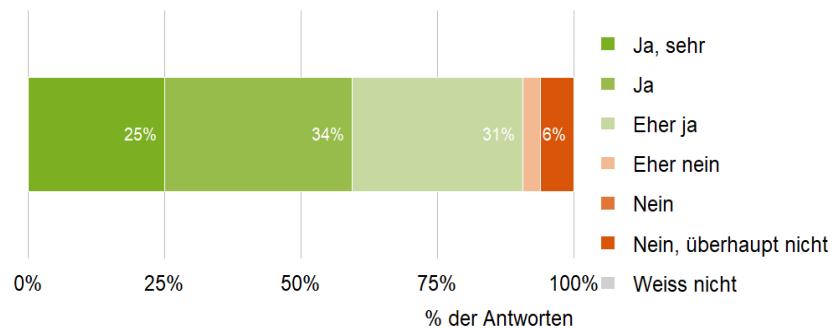


Frage: Können Sie die Haus-Analyse weiterempfehlen? (n=76)

Weiterempfehlen der Haus-Analyse

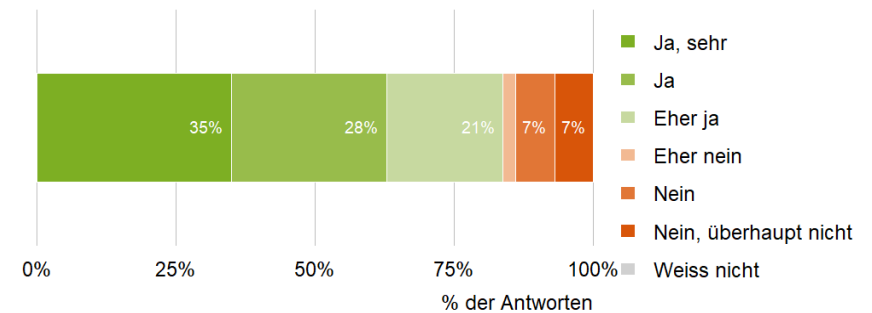
- EigentümerInnen mit getätigten Investitionen empfehlen die Haus-Analyse nur leicht mehr (90%) als EigentümerInnen die nicht investiert haben (84%).

Nach der Analyse investiert.



Frage: Können Sie die Haus-Analyse weiterempfehlen? (n=32 mit Angabe «investiert»)

Nach der Analyse nicht investiert.



Frage: Können Sie die Haus-Analyse weiterempfehlen? (n=43 mit Angabe «nicht investiert»)