

Ergebnisse einer
Vermieter-Befragung

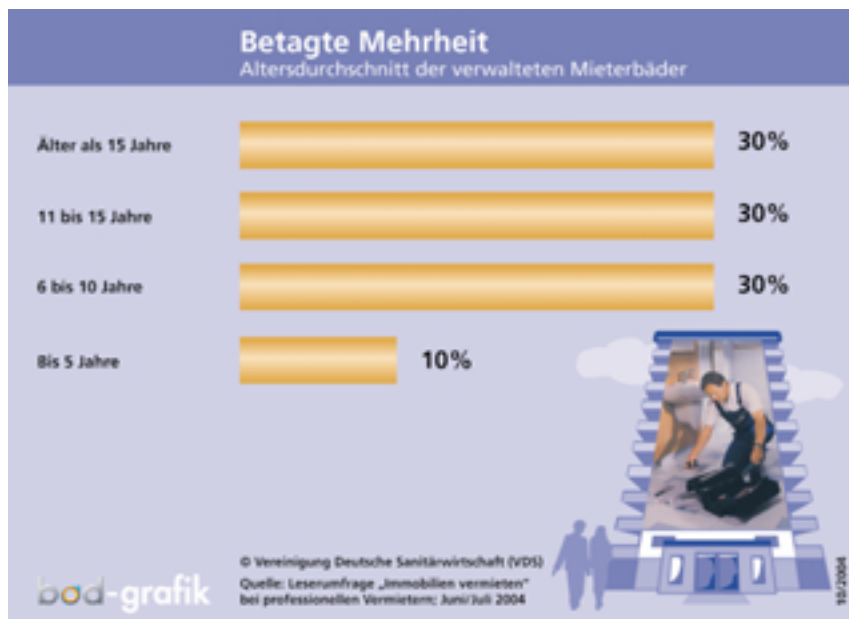
Markt- potenzial Mieter- bäder

Wie sehen die Bäder von Wohnungsmietern in der Realität aus? Stimmt das gängige Vorurteil von der kleinen Nasszelle auch heute noch? Sind die Vermieter bereit, in eine Badsanierung zu investieren? Und wenn ja, bis zu welchen Summen? Die Antworten darauf und viele weitere Einblicke gibt der folgende bav-Exklusivbeitrag, der auf einer Befragung von professionellen Vermietern basiert.

Das Bad spielt für die Bundesbürger bei einem Wohnungswechsel zunehmend eine Hauptrolle. Sein Gesamteindruck ist dann für 27 % der Bevölkerung „entscheidend“ und für weitere 62 % „wichtig“. Das fand eine Repräsentativstudie heraus, die das Forsa-Institut Mitte 2004 im Auftrag der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) durchführte.

Vielfältige Antworten

Doch wie sieht es in Mieterbädern wirklich aus? Vielfältige Antworten auf diese Kernfrage lieferte eine ande-



Konsequenz: Weil 60 % der von der Umfrage erfassten Bäder (erheblich) älter als elf Jahre sind, hat über die Hälfte der generell investitionswilligen Vermieter hier konkrete Erneuerungspläne

re, zum gleichen Termin realisierte Initiative des Branchen-Dachverbandes. Gemeinsam mit der Redaktion von „Immobilien vermieten“ interviewte er die Leser der Fachzeitschrift, die nach Verlagsaussage insgesamt rund 135 000 professionelle Vermieter, Verwalter und Wohnungsgesellschaften vertreten. Die Umfrage-Teilnehmer verfügen über einen geschätzten Be-

stand von immerhin ca. 7000 Bädern. Das wertet die ermittelten Fakten und Meinungen mit Blick auf ihre generelle Gültigkeit zweifellos auf. Die wichtigsten Felder der Untersuchung:

- Größe, Ausstattung und Alter der Bäder
- konkrete Renovierungsabsichten und deren Umfang
- angestrebte Amortisationszeiten



Vorhaben: 41 % der befragten professionellen Vermieter wollen in den nächsten beiden Jahren eine Teilmodernisierung der Mieterbäder realisieren. 27 % planen sogar eine Komplettrenovierung

- vorgesehene Budgets
- Hauptkriterien bei der Projektentwicklung
- Kooperation mit Fachgroßhandel und Fachhandwerk.

Bescheidener Status

Das Vorurteil der kleinen Nasszelle im Mietshaus hält sich hartnäckig – und anscheinend im Prinzip zu Recht: Der Umfrage zufolge misst etwa ein Viertel der Mieterbäder immer noch unter 6 m². Die überwiegende Mehrheit (65 %) bringt es auf 6 bis 10 m². Lediglich 11 % verfügen über ein Platzangebot von bis zu 15 m².

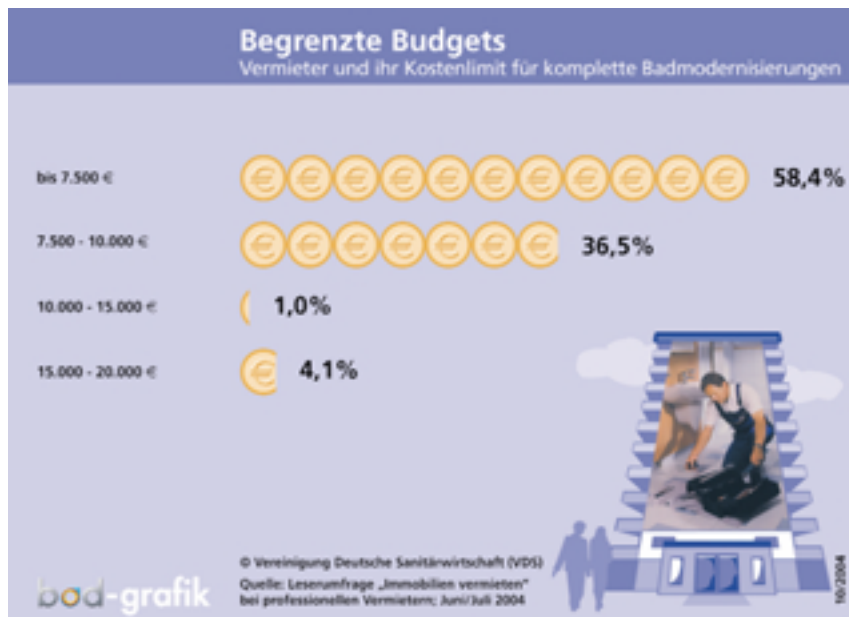
Zum Ausstattungs-Standard eines deutschen Mieterbades gehören Waschbecken und WC (je 99 %) sowie Fliesen (97 %) und Heizkörper (96 %). Eine Dusche, entweder mit Vorhang (41 %) oder fester Abtrennung (55 %), findet man etwas häufiger als eine Badewanne (93 %). Bei 81 % sind „moderne“ Armaturen und Brausen installiert, während nur knapp die Hälfte mit Badmöbeln bzw. einem Spiegelschrank bestückt ist.

Accessoires oder spezielle „Extras“ haben im normalen Mieterbad kaum Bedeutung. Vor allem der Fitness-/Wellness-Trend bleibt dort (noch) auf der Strecke: Ein Duschpaneel gibt es gerade einmal in 4 % der Bäder; Whirlwanne oder Dampfdusche fehlen gar völlig. Über eine (separate) Gästetoilette verfügen immerhin 42 % der unter die Lupe genommenen Mietwohnungen.

Die meisten Bäder sind recht betagt: Weit über die Hälfte hat zwischen 11 und 15 Jahren oder mehr „auf dem Buckel“ (jeweils 30 %). Ein knappes Drittel zählt 6 bis 10 Lenze. Nur 10 % wurden erst in den letzten fünf Jahren erbaut bzw. renoviert. Kein Wunder also, dass über die Hälfte der generell investitionswilligen Vermieter dabei an das Bad denkt. Es rangiert bei den konkreten Planungen bis 2006 an dritter Stelle.

Keine Spendierhosen

Allerdings wollen die meisten Eigentümer dann nicht aufs Ganze gehen und sich deshalb auf Teilmodernisierungen (41 %) oder den Austausch einzelner Sanitärprojekte (25%) beschränken. Bei immerhin einem weiteren Viertel stehen aber Komplettsanierungen



Minderheit: Nur gut 5 % der Immobilienbesitzer wollen bzw. können für eine komplette Renovierung der von ihnen vermieteten Bäder mehr als 10 000 Euro ausgeben. Für knapp 60 % bilden sogar 7500 Euro die Obergrenze

gen auf dem Programm. Dabei sind die einkalkulierten Budgets jedoch ziemlich begrenzt. Eine gesamte Badmodernisierung darf demnach bei mehr als der Hälfte der Vermieter maximal 7500 Euro kosten. Ein gutes Drittel würde bis 10 000 Euro ausgeben, und nur 1 % bzw. 4,1 % halten bis 15 000 Euro bzw. bis 20 000 Euro für angemessen.

Ein Grund dafür: Die wenigsten Investoren können die Modernisierungskosten mehr oder minder problemlos über entsprechende Mieterhöhungen wieder hereinholen. Nur 13 % glauben, dass ihnen das nach einer Baderneuerung gelingt. Knapp die Hälfte stimmt dem immerhin teilweise zu. Es überrascht daher nicht, dass eher mittelfristige Amortisationszeiten angestrebt wer-



Hauptsachen: Bei einer professionellen Badmodernisierung achten Vermieter in erster Linie auf Kostentransparenz und Langlebigkeit. Außerdem sollen Projektpartner u. a. schnell, termintreu und zuverlässig sein

den (müssen). 60 % der Umfrageteilnehmer gehen von einer Dauer zwischen 6 und 10 Jahren aus; 8 % wollen das Geld schneller erwirtschaften. Ein Drittel schätzt indes, dass dies länger als 10 Jahre beansprucht.

Erstaunliche Diskrepanz

Die Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Fachgroßhandel bzw. -handwerk bei der Abwicklung von Badmodernisierungs-Projekten erhielt durchschnittlich die Schulnote 2,8. Die auf den ersten Blick befriedigende Gesamtbewertung resultiert allerdings aus teilweise sehr unterschiedlichen Einzelantworten. Einerseits ist die Kooperation oft eng (und damit offenbar auch gut), andererseits arbeiten viele Immobilienverwalter den eigenen Angaben zufolge überhaupt nicht (oder eher schlecht) mit den Bad-Profis zusammen.

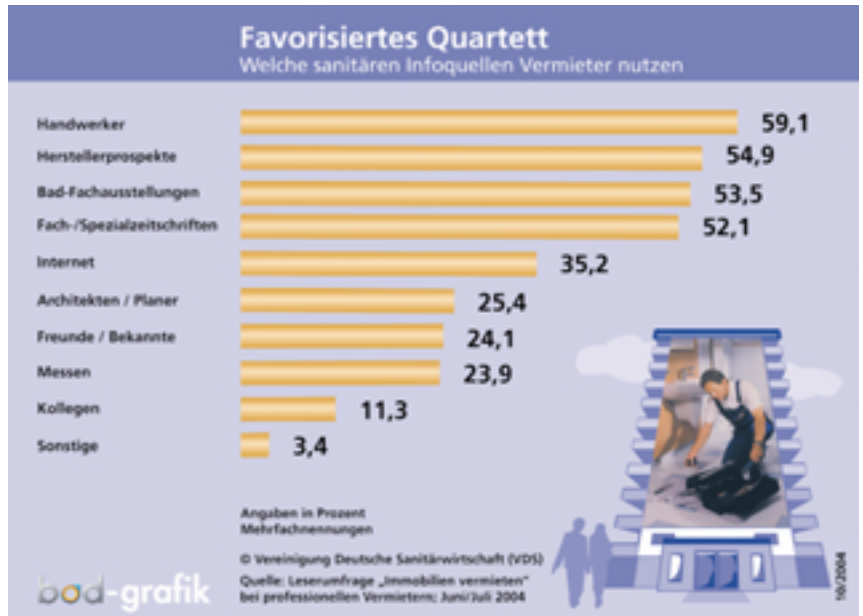
Gleichwohl legen die meisten Vermieter gerade auf Kriterien wie Gewährleistung, Garantien oder Ersatzteilversorgung bei Modernisierungsvorhaben gesteigerten Wert. Das spiegelt sich im Notendurchschnitt von 1,7 klar wider. Der Einsatz von Markenprodukten im Bad hält damit nicht Schritt und kommt in der Bedeutungsskala auf einen Mittelwert von 2,8.

Persönliches Plus

Bei einer professionellen Badmodernisierung achten Vermieter in erster Linie auf Kostentransparenz und Langlebigkeit. Weitere zentrale Maßstäbe für die Leistung von Projektpartnern sind der Komplex Schnelligkeit/Termintreue/Zuverlässigkeit, eine reibungslose Gewerke-Koordination sowie eine intelligente bzw. individuelle Raumplanung. Bei den Ausstat-



Jens J. Wischmann ist Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) in Bonn. Die VDS hat in den letzten Jahren u. a. eine umfassende „Marktforschungs-Offensive“ initiiert und realisiert. Telefon (02 28) 92 39 99 30, www.sanitaerwirtschaft.de



Wichtige Erkenntnis: Entscheider ziehen am häufigsten Handwerker, Industrieprospekte, Fachausstellungen und Spezialzeitschriften zu Rate. Je persönlicher der Dialog, desto geringer die Nutzung anderer Infoquellen



Vorgabe: Von professionellen Vermietern wie Wohnungsbaugesellschaften modernisierte Bäder sollen sich mehrheitlich nach 6 bis 10 Jahren amortisiert haben. 32 % nehmen auch einen längeren Zeitraum für den Return on Investment in Kauf

tungsprodukten zählen primär Funktionalität, Pflegefreundlichkeit, Wasser- und Energiesparen. Mehr als die Hälfte der Befragten zieht im Vorfeld einer Badmodernisierung Handwerker, Herstellerprospekte, Bad-Fachausstellungen sowie Fach- und Spezialzeitschriften als Info-Quellen zu Rate. Auffällig: Wer sich bei Personen wie Bad-Profis aus Handwerk

und Handel, aber auch bei Architekten, Freunden, Bekannten sowie Kollegen „schlau macht“, verlässt sich in der Regel auf ein Votum. Im Gegensatz zur Recherche in Medien wie Prospekten, Zeitschriften oder Internet. Ergo: Es lebe der kompetente Dialog – und mit ihm die Chance, das unbe-streitbare Mieterbad-Potenzial zu aktivieren.