



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Mieterfluktuationsquoten bei Genossenschaften und Privat-Investoren im Vergleich

Verfasserin:

Capeder

Marc

Mühlebachstrasse 168, 8008 Zürich

marc.capeder@gmx.ch

079 287 97 62

Eingereicht bei:

Dr. Christian Schuster

Abgabedatum:

02.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Abgrenzung des Themas	2
1.4 Aufbau und Vorgehen	3
2 Theoretische Grundlagen	4
2.1 Wohnbaugenossenschaften	4
2.1.1 Idee der Genossenschaft	4
2.1.2 Entstehungsgeschichte der Wohnbaugenossenschaften	5
2.1.3 Bedeutung der Genossenschaften in der Schweiz	6
2.2 Begriffsdefinition	8
2.2.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau	8
2.2.2 Preisgünstiger Wohnungsbau	9
2.2.3 Subventionierter Wohnungsbau	9
2.3 Eigenschaften der Wohnbaugenossenschaften	10
2.3.1 Charakteristika der WBG	10
2.3.2 Wohnraumförderung	10
2.3.3 Kostenmiete	11
2.3.4 Bauliche Grundlagen	13
2.4 Kostenstatistik der Zürcher WBG	16
2.4.1 Kennzahlen der Bilanz	16
2.4.2 Kennzahlen der Erfolgsrechnung	18
3 Mieterfluktuation	21
3.1 Grundlagen der Fluktuation	21
3.1.1 Auswirkungen der Fluktuation	23
3.1.2 Mieterfluktuation in der Schweiz	25

3.2	Fazit.....	27
4	Online-Umfrage: Mieterfluktuation bei Genossenschaftswohnungen	28
4.1	Analyse der Grunddaten der vollständig ausgefüllten Fragebogen.....	30
4.2	Mieterfluktuation in den Wohnbaugenossenschaften.....	33
4.3	Vergleich gesamte Schweizer Marktfluktuation mit den WBG.....	38
4.4	Zusammenfassung der Erkenntnisse.....	39
5	Schlussbetrachtung	41
5.1	Fazit.....	41
5.2	Diskussion	42
5.3	Ausblick	43
	Anhang	51

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BFS	Bundesamt für Statistik
BSV	Bundesamt für Sozialversicherungen
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizer Franken
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
EK	Eigenkapital
FK	Fremdkapital
GVW	Gebäudeversicherungswert
HBG	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft
Kt.	Kanton
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
OR	Obligationenrecht
SEM	Staatssekretariat für Migration
usw.	und so weiter
WBF	Wohnbauförderung
WBG	Wohnbaugenossenschaften
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
WFV	Wohnraumförderungsverordnung
Whg.	Wohnungen
ZH	Zürich

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen 2015.....	7
Abbildung 2: Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme.....	12
Abbildung 3: Wohnungsbestand Schweiz nach Baujahr.....	14
Abbildung 4: Lebenszyklus der Immobilien.....	15
Abbildung 5: Vermögensstruktur WBG 2014.....	16
Abbildung 6: Finanzierungsstruktur WBG 2014.....	17
Abbildung 7: Entwicklung des Erneuerungsfonds im Kt. ZH.....	18
Abbildung 8: Zusammensetzung der Kosten der WBG im Kt. ZH.....	19
Abbildung 9: Entwicklung der Kostenveränderung und des LIK.....	20
Abbildung 10: Insertionsdauer in ausgewählten Schweizer Städten im Vergleich zur Vorperiode.....	23
Abbildung 11: Prozentuale Veränderung der Bestands- und Angebotsmieten.....	25
Abbildung 12: Umzugs-Quote 2014 nach Kantonen.....	26
Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung nach Anzahl Wohnungen.....	30
Abbildung 14: Prozentuale Verteilung der Baujahre der WBG.....	31
Abbildung 15: Prozentuale Verteilung der Wohnungsgrössen der WBG.....	32
Abbildung 16: Prozentuale Mieterfluktuation bei den CH-WBG nach Jahren.....	33
Abbildung 17: Prozentuale gewichtete Mieterfluktuation nach Anzahl Wohnungen und Jahr.....	34
Abbildung 18: Gründe für den Auszug aus einer Wohnbaugenossenschaft.....	35
Abbildung 19: Prozentuale Verteilung der Höhe der Anteilscheine.....	36
Abbildung 20: Prozentuale Fluktuation nach Höhe der Anteilscheine im Jahre 2016...37	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prozentualer Anteil Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand 2015.....	7
Tabelle 2: Mietpreisstatistik 2014 – die wichtigsten Zahlen.....	12
Tabelle 3: Kostenmiete pro Monat und Wohnung im Vergleich zu den effektiven Mietzinsen.....	19
Tabelle 4: Vergleich der schweizweiten Umzugs-Quote der Jahre 2011 und 2014.....	25
Tabelle 5: Vollständig vs. unvollständig ausgefüllter Fragebogen.....	29
Tabelle 6: Mieterfluktuationsquote Schweiz vs. WBG in ausgewählten Jahren.....	38

Executive Summary

In der vorliegenden Arbeit wird untersucht, ob die Mieterfluktuation bei Wohnbaugenossenschaften und Privat-Investoren unterschiedlich ist. Dabei sollen insbesondere die Faktoren, welche für die Entwicklung der Mieterfluktuation verantwortlich sind, bestimmt werden.

Die benötigten Daten wurden über eine Online-Umfrage beschafft. An dieser Umfrage konnten alle gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften teilnehmen. Aufgrund der Rechtsform einer Genossenschaft nach Art. 828-926 des Obligationenrechts (OR) fallen subventionierte WBG, Vereine und öffentlich-rechtliche Stiftungen nicht in diese Kategorie und konnten daher an der Umfrage nicht teilnehmen.

Die Daten über die Mieterfluktuation der Wohnbaugenossenschaften wurden danach mit denjenigen des gesamten Schweizer Mietmarktes verglichen. Die Daten für den gesamten Schweizer Markt, wurden über das Bundesamt für Statistik und die Schweizer Post bezogen.

Die quantitative Auswertung der Daten konnte aufzeigen, dass es einen Unterschied zwischen der Mieterfluktuation zwischen Wohnbaugenossenschaften und Wohnungen von Privat-Investoren gibt. Der Unterschied lag im Jahre 2014 bei noch 1.63%, dieser war in den letzten Jahren jedoch klar abnehmend. Die Gesamtfluktuation in der Schweiz lag im Jahre 2014 bei 10.6% (Wohnbaugenossenschaften 8.97%).

Die qualitative Auswertung zeigt, dass insbesondere der grosse Unterschied zwischen den Angebots- und Bestandesmieten, in den letzten 10 Jahren zu einer Reduktion von Umzügen geführt hat. Dies trifft nicht im gleichen Masse, aber zumindest teilweise auch auf die Wohnbaugenossenschaften zu. Bei den Wohnbaugenossenschaften sind die Faktoren für die Mieterfluktuation vor allem die internen Umzüge, der allgemeine Ortswechsel, die Anpassung an die Lebenssituation und die Sanierungen oder Ersatzneubauten. Diese Faktoren wirken sich bei Wohnbaugenossenschaften stärker aus, als die Unterschiede zwischen der Bestandes- und Angebotsmiete.

Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Immobilien sind im heutigen tiefen Zinsumfeld eine immer noch attraktive Anlage und liegen bei den Anlegern daher hoch im Kurs. Um die Sicherstellung einer nachhaltigen Rendite zu garantieren, spielt die Mieterfluktuation eine zentrale Rolle. So wird in der Literatur bei mehr als einer jährlichen Mieterfluktuation von 15% von einer erhöhten Renditeeinbusse gesprochen.¹ Die Mieterfluktuation hat aber nicht nur negative Effekte. Sie kann bei zu tiefen Mieten für eine Anpassung an das Marktniveau sorgen sowie die Möglichkeit geben, anstehende Renovationen, Sanierungen oder Ersatzneubauten durchzuführen.

Bei den Wohnbaugenossenschaften haben wir die Situation, dass über 65% des Bestandes vor 1980 erbaut wurde.² Konkret bedeutet dies, dass in den nächsten Jahren diverse Sanierungen oder Ersatzneubauten anstehen. Kommt noch dazu, dass viele Wohnbaugenossenschaften aus der Nachkriegszeit nur 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit 60-70 m² für Familien gebaut haben. Seit 1970 hat die Wohnfläche pro Person aber um 40% zugenommen, so dass die Wohnbaugesellschaften nicht nur alte Liegenschaften, sondern auch nicht mehr zeitgemässe besitzen.³ Da die Wohnbaugenossenschaften nur nach dem Prinzip der Kostenmiete ihre Mieten berechnen dürfen und daher auch keine Rendite erwirtschaften, bleibt es für sie eine grosse Herausforderung, genügend Rückstellungen für die Sanierungen oder Ersatzneubauten aufzuhäufen. Die Wohnbaugenossenschaften müssen daher sehr genau wissen, mit wie viel Mietzins sie im Jahr rechnen können. Auch birgt das vielerorts eingeschränkte Kündigungsrecht von Mitgliedern einige Schwierigkeiten.

Der Bund, die Kantone und die Städte legen in letzter Zeit vermehrt Wert auf einen hohen Anteil an gemeinnützigen Liegenschaften. Bestes Beispiel dazu ist die Abstimmung in der Stadt Zürich vom 27. November 2011, bei der die Bevölkerung mit einer klaren Mehrheit von 75.9 % für den Ausbau von gemeinnützigen Liegenschaften stimmte.⁴ Da in der Schweiz, insbesondere in den Ballungszentren, der Boden für Neubauten immer

¹ Vgl. Strohm 2009, o.S.

² Vgl. Pfister/Zedi/Zimmermann 2010, S. 21

³ Vgl. Böniger 2013, o.S

⁴ Vgl. Stadt Zürich 2011, o.S.

knapper wird, müssen sich auch private Investoren mehr mit dem Bau von gemeinnützigen Wohnungen auseinandersetzen. In vielen Schweizer Städten werden Ersatzneubauten oder neue Arealüberbauungen mit einer Quote von gemeinnützigen Wohnungen belegt. In diesem Zusammenhang bildet die Mieterfluktuation eine strategische Komponente, da sie entscheiden kann, wann die nächsten Sanierungen gemacht werden.

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es festzustellen, welchen Einfluss die Mieterfluktuation bei Wohnbaugenossenschaften auf ihre Entscheidungen in Bezug auf zu tätige Sanierungen oder Ersatzneubauten hat. Dabei soll auch der Vergleich mit der Mieterfluktuation am Markt gemacht werden, um festzustellen ob es einen Unterschied gibt und wenn ja, warum es diesen gibt.

Konkret soll die nachfolgende Forschungsfrage im Rahmen dieser Arbeit überprüft werden:

- Ist bei der Mieterfluktuation ein klar erkennbarer Unterschied zwischen Genossenschaftswohnungen und vergleichbaren Wohnungen am Markt festzustellen?

Anhand der Daten der Mieterfluktuation können auch detailliertere Aussagen über die unterschiedliche Verteilung innerhalb der Wohnbaugenossenschaften gemacht werden. Dabei ist einerseits die Veränderung der Fluktuation über die Jahre interessant und andererseits aber auch, ob z.B. die Höhe der Anteilsscheine oder die Lage ein Faktor ist. Die Arbeit soll schlussendlich jeder einzelnen Schweizer Wohnbaugenossenschaft zeigen, wo Sie im Vergleich mit den Mitbewerbern und dem Markt bezüglich Mieterfluktuation steht und welche Hebel sind die zu einer Erhöhung oder Senkung führen.

1.3 Abgrenzung des Themas

Die Arbeit beschränkt sich auf die Mieterfluktuation in der Schweiz und vergleicht diese nicht mit dem Ausland, da jedes Land eine andere Definition von einer Wohnbaugenossenschaft hat.

Die Grundlage der Arbeit basiert auf einer Online-Umfrage bei allen Wohnbaugenossenschaften. An dieser Auswertung haben ca. 30% aller möglichen Probanden mitgemacht. Die getroffenen Aussagen lassen sich daher nicht zwingend auf alle Wohnbaugenossenschaften ausweiten, geben aber klare Indizien von denen viele profitieren können.

Auf den rechtlichen Vergleich zwischen einer Wohnbaugenossenschaft und gewöhnlichen Wohnungen wurde aufgrund der Grösse und der Vielfalt des Themas verzichtet.

Für die Arbeit wurden nur gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften mit dem gesamten Schweizer Wohnungsmarkt verglichen. Aufgrund der Rechtsform einer Genossenschaft nach Art. 828-926 des Obligationenrechts (OR) fallen subventionierte WBG, Vereine und öffentlich-rechtliche Stiftungen nicht in diese Kategorie.

1.4 Aufbau und Vorgehen

Im Kapitel 2 werden durch Literaturrecherche die theoretischen Grundlagen der Wohnbaugenossenschaften abgehandelt. Dabei wird in einem ersten Teil auf die Idee, die Entstehungsgeschichte und die Charakteristika der WBG eingegangen. Danach zeigt die Arbeit auf, wie die WBG im heutigen Umfeld ihre Kostenmiete berechnen. Anhand der Kostenstatistik der Zürcher WBG können auch Kennzahlen berechnet und verstanden werden.

Im Kapitel 3 werden die Definition und die Abgrenzung der Mieterfluktuation beschrieben. Es soll ein Verständnis dafür geschaffen werden, was in der Mieterfluktuation alles berücksichtigt wird. Danach wird die Mieterfluktuation bei allen Mietwohnungen in der gesamten Schweiz untersucht, um Vergleichswerte zu bekommen. Die Zahlen wurden durch das BFS in Zusammenarbeit mit der schweizerischen Post erhoben.

Im vierten Teil der Abschlussarbeit wird die Online-Umfrage über Mieterfluktuation bei Wohnbaugenossenschaften ausgewertet. Dabei stehen die Gründe für die Veränderung der Mieterfluktuation im Vordergrund. Zum Schluss werden die erhobenen Fluktuationsdaten der WBG noch verglichen mit denjenigen des gesamten Schweizer Mietmarktes.

Im der Schlussbetrachtung wird im Kapitel 5 ein Fazit zu den Erkenntnissen aus der Untersuchung gezogen. In Form einer Diskussion werden die Einschränkungen der Erkenntnisgewinnung aus der Arbeit festgehalten sowie mögliche weiterführende Untersuchungen thematisiert.

2 Theoretische Grundlagen

2.1 Wohnbaugenossenschaften

Im Folgenden werden zum Verständnis der Arbeit die Genossenschaft und deren Aktualität in der heutigen Zeit genauer erläutert.

2.1.1 *Idee der Genossenschaft*

Die Ideen des neuzeitlichen Genossenschaftswesens stammen von den Vordenkern Johann Heinrich Pestalozzi (1746-1827), Robert Owen (1771-1858) und William King (1785-1865) ab. Im Zentrum ihrer Vorstellungen standen dabei die Prinzipien der Selbsthilfe und der Selbstverwaltung, verbunden mit der Frage nach geeigneten Kooperationsformen. Dabei war der vorherrschende Grundgedanke der Genossenschaftsidee, auftretende Probleme in einer Gemeinschaft durch gegenseitige Hilfestellungen selbst zu lösen.⁵ In der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts wurde die Genossenschaftsidee danach in den sogenannten „Fünf S“ erfasst:

- Selbsthilfe - Als grundlegende Kraft für die Entstehung der Genossenschaft, nämlich durch das gleichzeitige Bestreben jedes Einzelnen, seine eigene Situation und die der anderen zu verbessern
- Selbstbestimmung - Jedes Mitglied hat unabhängig von seiner Finanzkraft eine Stimme an der Generalversammlung
- Selbstverantwortung - Jedes Mitglied haftet solidarisch mit seinem Anteil am Geschäftsguthaben, ist jedoch auch Mitbesitzer des kollektiven Eigentums
- Selbstverwaltung - Beteiligung an der Willensbildung und der Kontrolle durch die Versammlungen
- Solidarität – Man kennt und hilft sich innerhalb der Gemeinschaft (teilweise auch Unterstützung von finanziell benachteiligten Personen) und kämpft zusammen gegen Boden-Spekulationen und einen würdigen und gesunden Wohnraum für alle.⁶

Die Genossenschaftsidee und deren Ausprägungen sind heutzutage in der Schweiz so weit verbreitet, dass sie sogar der Gesetzgeber aufnehmen musste. Im Schweizerischen Obligationenrecht, Art. 828 ff. wird die Genossenschaft wie folgt definiert: „Die Genossenschaft ist eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen

⁵ Vgl. Harbrecht 2000, S. 37

⁶ Vgl. Hanrath 2011, S. 126

Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt“.⁷

2.1.2 *Entstehungsgeschichte der Wohnbaugenossenschaften*

Die ersten WBG entstanden im Zuge der Industrialisierung und als Folge der schlechten Wohnbedingungen am Ende des 19. Jahrhunderts. Bis zum ersten Weltkrieg bildeten sich insbesondere in den Städten Basel, Bern, Biel, St. Gallen, Winterthur und Zürich erste Gemeinschaften. Die meisten zu dieser Zeit entstandenen Baugenossenschaften überlebten aus wirtschaftlichen Gründen (z.B. teure Baustoffe) jedoch nicht sehr lange.⁸ Erst in den Jahren ab 1920 waren die sozialen und wirtschaftlichen Umstände gegeben, dass vermehrt WBG durch Arbeitergemeinschaften, wie z.B. Eisenbahner oder Postboten, gegründet wurden. Die Auswirkungen des ersten Weltkrieges und die akute Wohnungsnot zu dieser Zeit waren so gross, dass erste Kantone und Städte anfangen, eine aktive Wohnbauförderung zu betreiben, was zu einer regelrechten Hochkonjunktur an Bauten führte.⁹

In der Stadt Zürich wurden in dieser Zeit folgende, teilweise bis heute geltenden Förderungen aufgesetzt: die Veräusserung oder die Abgabe von Grundstücken im Baurecht, die Erhöhung der Belehnungsgrenze der Anlagekosten und ab 1925 den „à fonds perdu“, welcher schwache Mietergruppen in Form von Objekthilfen subventioniert.¹⁰

Die zweite grosse Welle der Bautätigkeit wurde während und nach dem zweiten Weltkrieg verzeichnet. Die Anzahl der Wohnbaugenossenschaften stieg in der Nachkriegszeit bis auf fast 1000 im Jahr 1950 an (zum Vergleich: Vor dem zweiten Weltkrieg waren nur ca. 250 WBG registriert). In diesen Jahren wurden aus Kostengründen viele bescheidene und kleine Wohnungen gebaut.¹¹

In den folgenden Jahrzehnten bis in die späten 80er-Jahre, wurden WBG insbesondere in den Agglomerationsgemeinden gegründet, um die überfüllten und teuren Städte zu entlasten. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die Verbreitung des Privatautos, welches zu steigender Mobilität beigetragen hat.¹² Erst in den 1990er-Jahren wurden die

⁷ Art. 828 des Obligationenrechts (OR) vom 30.03.1911 (Stand am 01. April 2017), SR 220

⁸ Vgl. Ruf 1930, S. 37-39

⁹ Vgl. Schmid 2005, S. 302

¹⁰ Vgl. Koch/Kurz 2007, S. 21

¹¹ Vgl. Kurz 2000, S.15

¹² Vgl. Kurz 2000, S.19

Städte, aufgrund neuer städtebaulicher Konzepte, die hauptsächlich auf einer besseren Ausnutzung der Fläche basierten, wieder attraktiv und diverse neue Wohnprojekte wurden umgesetzt. Die Wohnbaugenossenschaften gingen zu dieser Zeit auch hinüber, in ihren Bauten eine grosse Mannigfaltigkeit an Wohnungstypen zu realisieren, um den gestiegenen Bedürfnissen der Genossenschafter gerecht zu werden.¹³ In den Jahren Anfang des 21. Jahrhunderts verschieben sich die Genossenschaften auch immer mehr der Nachhaltigkeit, der städtebaulichen Integration und legten der Durchmischung der Bewohnerschaft einen hohen Stellenwert zu (Beispiel: Die 2007 gegründete BWG *Genossenschaft Kalkbreite*, welche als eine der ersten Überbauungen der 2000-Watt-Gesellschaft beitrug).¹⁴

2.1.3 Bedeutung der Genossenschaften in der Schweiz

Die Entwicklung und Bedeutung der Genossenschaften für die Schweiz ist am besten anhand der wissenschaftlichen Untersuchungen aufzuzeigen. Im 20. Jahrhundert war das Thema WBG kaum jemals Gegenstand von Publikationen. Nur ganz wenige Veröffentlichungen erschienen in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen.¹⁵ Eine erste systematische Untersuchung wurde erst im Jahre 1969 durch W. Kellerhans veröffentlicht.¹⁶ Erst ab dem Jahre 2005 und der veröffentlichten Studie von Peter Schmid mit dem Titel „Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz“ konnten erstmalig schweizweite Daten betreffend Genossenschaften analysiert werden. Seit dieser Zeit werden viele statistische Erhebungen und Veröffentlichungen durch regionale Verbände der WBG erhoben, jedoch keine schweizweiten Daten mehr, was zu Schwierigkeiten in der Vergleichbarkeit führt. Gesamtschweizerisch befindet sich der Anteil der Genossenschaften an allen Gebäuden/Wohnungen auf einem sehr tiefen Niveau, siehe Abbildung 1:

¹³ Vgl. Hofer/Schmid/Zullinger 2008, S. 184-185

¹⁴ Vgl. Schmid 2005, S. 302

¹⁵ Vgl. Schmid 2005, S. 302

¹⁶ Vgl. Kellerhans 1969, S.18

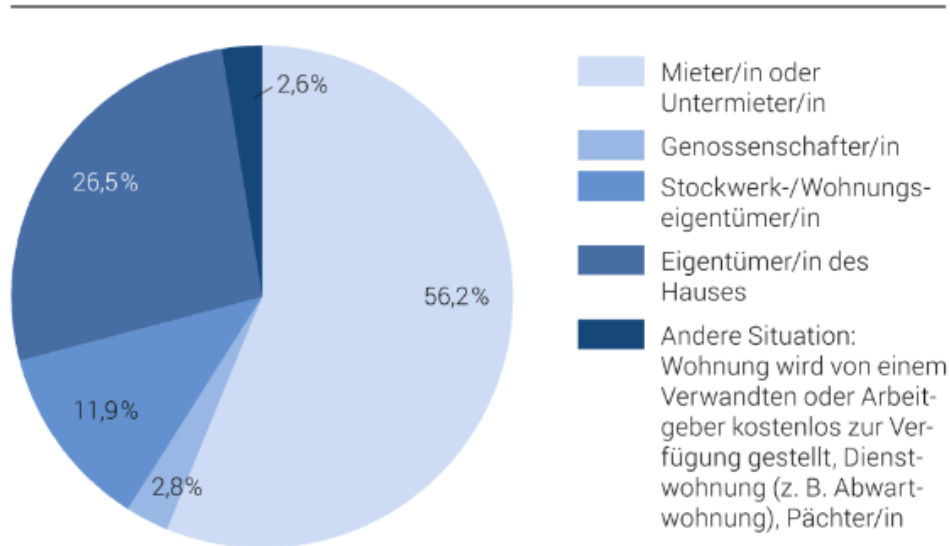


Abbildung 1: Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen 2015, vgl. BFS (2017)

Die 2.8% Wohnungen am Gesamtbestand entsprechen in absoluten Zahlen ausgedrückt 100'067 Genossenschaftswohnungen.¹⁷ Vergleicht man diese Zahl nur mit den Mietwohnungen in der Schweiz und lässt die Eigentümer aussen vor, verbessert sich der Anteil der Genossenschaftswohnungen auf 4.91% aller Wohnungen, wie in der Tabelle 1 ersichtlich ist. Noch deutlicher ist in der Tabelle 1 zu erkennen, dass sehr grosse Unterschiede in der Verteilung der Genossenschaften existieren. Exemplarisch wurden in der Tabelle 1, die beiden Kantone mit der höchsten Dichte an Genossenschaftswohnungen (BS und ZH) und die Kantone mit der geringsten Dichte (TG und JU) dargestellt. Neben dem grossen Unterschied in der kantonalen Verteilung, wird auch ersichtlich, dass sich in der Stadt Zürich fast 40% aller Genossenschaftswohnungen befinden.¹⁸

Jahr 2015	Mieter/in oder Untermieter/in	Genossenschafter/in	Prozent
Schweiz	2'036'758	100'067	4.91
Kanton Zürich	410'023	45'901	11.19
Stadt Zürich	218'057	39'469	18.10
Basel-Stadt	70'191	9'699	13.82
Thurgau	56'247	843	1.50
Jura	11'188	191	1.71

Tabelle 1: Prozentualer Anteil Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand 2015

¹⁷ Vgl. BFS 2017a, o.S.

¹⁸ Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 212-213

2.2 Begriffsdefinition

In den folgenden Kapiteln werden die wichtigsten Grundlagenbegriffe des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschrieben.

2.2.1 *Gemeinnütziger Wohnungsbau*

Nach den Autoren Bühlmann und Spori definiert sich gemeinnützig wie folgt: „Als gemeinnützig wird grundsätzlich eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht verfolgt.“¹⁹ In der Schweiz wird im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vom 21. März 2003 in Artikel 4, Absatz 3 folgende Definition verwendet: „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebend ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“²⁰ Beide Definitionen geben also klar vor, dass der gemeinnützige Wohnungsbau weder Gewinn erwirtschaften will, noch private Interessen verfolgt.

In der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung WFV), im Artikel 37, gibt der Bund daher auch genaue Vorgaben vor. Statuarisch müssen in allen Genossenschaften folgende Punkte umgesetzt sein:

- Eine allfällige Dividende muss sich auf den vom Bundesgesetz über die Stempelabgaben erlaubten Satz beschränken
- Verbot der Ausrichtung von Tantiemen
- Bei der Auflösung der Gesellschaft oder Genossenschaft muss der Liquidationserlös wieder zweckkonform verwendet werden.²¹

Um die Verständlichkeit der Vorgaben des Bundes zu erhöhen, hat das Bundesamt für Wohnungswesen zusammen mit den Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Schweiz eine Charta erarbeitet, in welcher man die gemeinsamen Grundsätze vereinigt hat. Im Unterschied zu den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes haben diese Grundsätze jedoch keine verbindliche Kraft.²²

¹⁹ Bühlmann/Spori 2010, S. 4

²⁰ Art. 4 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

²¹ Vgl. Art. 37 Abs 1 Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

²² Vgl. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz

2.2.2 *Preisgünstiger Wohnungsbau*

Der Begriff preisgünstig wird in diversen Bundeserlassen zur Förderung von Wohnraum erwähnt. Es handelt sich dabei jedoch um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher durch Auslegung ermittelt werden muss. In keiner der vorliegenden Verordnungen lässt sich eine klare Definition ableiten.²³

In der WFV wird in diversen Artikeln darauf hingewiesen, dass Mietwohnungen zu einem günstigen Mietzins vergeben werden sollen. Auch werden in den Artikeln 17 und 18 der WFV eine Einkommens- und Vermögensgrenze festgelegt, um den bezahlbaren Wohnraum auch den Personen zukommen zu lassen, welche ihn benötigen.²⁴ Preisgünstigkeit kann schlussendlich nicht absolut, sondern muss relativ betrachtet werden. Die Beurteilung, ob eine Wohnung preisgünstig ist oder nicht, ist von unterschiedlichen Kriterien abhängig. So ist eine Wohnung in allen Fällen sehr abhängig von der Lage. Eine Wohnung, welche in Städten oder an attraktiven Lagen steht, und dort als preisgünstig gilt, wird in anderen eher ländlichen Gegenden als teuer angesehen.²⁵

Aufgrund dieser begrifflichen Unschärfe, wird in der Praxis mit dem Begriff „preisgünstig“ auch sehr unterschiedlich umgegangen. Viele Kantone haben eine eigenständige Auslegung, was noch als preisgünstig vertretbar ist und was eben nicht mehr. Die Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen weisen darauf hin, dass eine Mietkostenbelastung von 25% vom Bruttohaushaltseinkommen im unteren Einkommensbereich, die Befriedigung weiterer Grundbedürfnisse gefährden kann.²⁶ Um die Preisgünstigkeit von Wohnraum daher möglichst vergleichbar abzubilden, stützen sich die Wohnbaugenossenschaften auf den Grundsatz der Kostenmiete, auf welcher im Kapitel 2.3.3 näher eingegangen wird.

2.2.3 *Subventionierter Wohnungsbau*

In den Jahren 1975 bis 2001 hat der Bund auf der Grundlage des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) den Wohnungsbau mit direkten Hilfen gefördert. Seit dem Jahre 2003 werden die Bundeshilfen jedoch in Anlehnung an das WFG gewährt und die direkten Hilfen wurden sistiert. Die Förderung beschränkt sich auf indirekte

²³ Vgl. Bühlmann/Spori 2010, S. 6

²⁴ Vgl. Art. 37 Abs 17 und 18 Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

²⁵ Vgl. Bühlmann/Spori 2010, S. 6

²⁶ Vgl. BSV 2015, S. 14

Hilfen für gemeinnützige Wohnbauträger (inkl. Genossenschaften).²⁷ Auf die genaue Vergabe dieser indirekten Gelder wird in Kapitel 2.3.2 genauer geschaut.

2.3 Eigenschaften der Wohnbaugenossenschaften

2.3.1 *Charakteristika der WBG*

Die wesentlichen Unterschiede zwischen den Wohnbaugenossenschaften und dem freien Mietmarkt sind laut Schmid folgende sechs Punkte:

- WBG weisen im Durchschnitt mit 31m² eine geringere Wohnfläche pro Bewohner auf, als die 36m² über alle Mietwohnungen.
- Aufgrund der Kostenmiete wird ein ca. 15-20% tieferer Mietzins erreicht.
- Mehrheitlich weisen die Genossenschaftswohnungen eine tiefere Anzahl Zimmer aus, wobei der Anteil an 3- und 4- Zimmerwohnungen in den WBG überwiegt.
- Die Mieterstruktur ist gekennzeichnet durch einen Trend zur Überalterung, einem durchschnittlich tieferen Bildungsgrad, demzufolge durchschnittlich tieferem Einkommen und leicht unterdurchschnittlichem Ausländeranteil.
- Viele Häuser stammen aus der Phase des Baubooms der Nachkriegszeit und haben oft eine mangelhafte Bausubstanz mit schlechtem Schallschutz und mit ungenügenden energetischen Werten.
- Viele 3-Zimmerwohnungen werden trotz teilweise vorherrschenden Belegungsvorschriften, heute nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt.²⁸

All diese Punkte weisen darauf hin, dass die älteren, bestehenden Liegenschaften den Bedürfnissen der Bewohner nicht mehr gerecht werden und an vielen Orten auch das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben.

2.3.2 *Wohnraumförderung*

Wie in Kapitel 2.2.3 schon erwähnt, vergibt der Bund für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nur noch indirekte Unterstützung. Er macht dies durch folgende Instrumente:

²⁷ Vgl. WFG 2013a, S. 2

²⁸ Vgl. Schmid 2005, S. 316-319

1. Er verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Mit diesen am Finanzmarkt aufgenommenen Mitteln, kann die EGW Darlehen zur Finanzierung ausgeben.
2. Er leistet Rückbürgschaften für die Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG), welche die Finanzierung von Mietwohnungen ermöglicht.
3. Er unterhält mit seinen Darlehen einen Fonds de roulement, welcher den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt.²⁹
4. Er fördert Modellprojekte im Wohnungswesen. Es werden Vorhaben unterstützt, welche sonst kaum eine Chance zur Verwirklichung hätten. Diese Projekte sollen Fragen über das zukünftige Wohnen hervorrufen und die Auseinandersetzung in Fachkreisen fördern. Schlussendlich soll die Förderung das Angebot erhöhen und die Wahlmöglichkeit für der Nachfrager erweitern.³⁰

Neben dem Bund sind auch die Kantone und Städte in Ihrer Förderung und Unterstützung von Wohnbauten aktiv. So hat vor allem die Stadt Zürich verschiedene Instrumente zur Erstellung von preisgünstigen Wohnraum geschaffen. Interessant ist insbesondere die vergünstigte Vergabe von städtischem Bauland an Wohnbaugenossenschaften oder die Zonierung von Bauland mit einem Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau.³¹

2.3.3 *Kostenmiete*

Der erste Grundsatz der Charta der WBO lautet: „Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.“³² In einer Medienmitteilung des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger vom 25. Februar 2016 steht dazu: „Genossenschaftsmitglieder bezahlen für Ihre Wohnung im Durchschnitt fünfzehn bis zwanzig Prozent weniger als andere Mieter.“³³

²⁹ Vgl. WFG 2013a, S. 2

³⁰ Vgl. WFG 2013b, S. 2

³¹ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2017, o.S.

³² Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz, Grundsatz 1, o.S.

³³ Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2016, S. 1

Bei genauerer Betrachtung der Mietpreisstatistik 2014 ist ersichtlich, dass in einzelnen Kantonen der Preisunterschied zwischen Mietern/Mitgliedern von Wohnbaugenossenschaften und allen Mietern schweizweit deutlich grösser ist, wie in Tabelle 2 zu sehen ist.

	Durchschnittsmietzinse aller Wohnungen in CHF					
	CH	Kt. ZH	Kt. BS	Kt. GE	Kt. BE	Kt. LU
Mietwohnungen	1'357	1'587	1'322	1'457	1'219	1'353
Genossenschaftswohnungen	1'177	1'280	1'053	1'160	1'028	1'224
WBG Prozent günstiger	13%	19%	20%	20%	16%	10%

Tabelle 2: Mietpreisstatistik 2014 – die wichtigsten Zahlen

Genossenschaftswohnungen sind deutlich preiswerter als die restlichen Mietwohnungen, weil die Baugenossenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete ihre Miete berechnen müssen. Die Bestimmung der höchstzulässigen Mietzinssumme, der Kostenmiete, wird nach dem Verband der WBG Schweiz nach zwei Kostenarten unterteilt. Einerseits setzt sich der Mietzins aus den Kapitalkosten und andererseits aus den Betriebskosten zusammen. Die Kapitalkosten sind dabei nichts anderes als die Anlagekosten, welche aus den Land- und Erstellungskosten sowie deren Verzinsung (Fremd- und Eigenkapital) berechnet werden. Die Betriebskosten setzen sich aus der Gebäudeversicherungssumme und der Betriebsquote zusammen. Der Abbildung 1 kann die Formel zur Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme für Genossenschaftswohnungen entnommen werden.

Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau		
Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme («Faustregel», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)		
Anlagekosten x Verzinsung*	=	Kapitalkosten (evtl. + Baurechtszins)
<small>*Referenzzinssatz BWO</small>		
Geb.vers.summe x Betriebsquote	=	übrige Kosten (Betriebskosten)
Kapitalkosten + übrige Kosten	=	Höchstzulässige Mietzinssumme

Abbildung 2: Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme, Stadt Zürich – Büro für WBF, 05.06.2015

Spannend an der Kostenmiete ist bei genauer Betrachtung, dass die Wohnbaugenossenschaften nur sehr wenig Spielraum haben, um ihren höchstzulässigen Mietzins zu verändern. Die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals orientiert sich an der Höhe des Referenzzinssatzes und wird vorgegeben. Momentan ist er seit dem 02.06.2015 unverändert bei 1.75%.³⁴ Die Betriebsquote ist seit einigen Jahren unverändert auf 3.25% des Gebäudeversicherungswertes festgesetzt und enthält die Kosten für folgende Positionen: Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung sowie für Abschreibungen und Rückstellungen.³⁵ Der Gebäudeversicherungswert widerspiegelt die reinen Reproduktionskosten und lässt den Landwert, die Erschliessung und die Umgebungskosten aussen vor. Somit haben buchhalterische Wertsteigerungen von Grundstücken keinen Einfluss auf die höchstzulässige Mietsumme.³⁶ Der einzige Faktor, welcher von den gemeinnützigen Wohnbauträgern also teilweise aktiv beeinflusst werden kann, sind die Anlagekosten. In den allgemeinen Bestimmungen der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum werden in Art. 2 Abs. 2-4 die genauen Anlagekostenlimiten aufgelistet, so dass die Investitionslimiten eingehalten werden.³⁷ Zusammengefasst kann gesagt werden, dass eine Erhöhung des Mietzinses nur erfolgen kann, wenn einer der unten aufgeführten Faktoren eintritt:

1. Erhöhung des Referenzzinssatzes durch den Bund
2. Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes nach einer, gemäss dem Bund regulär getätigten Investition
3. Erhöhung der Anlagekosten nach einer, gemäss dem Bund regulär getätigten Investition

Somit kann gesagt werden, dass eine Veränderung des Marktumfeldes ohne Einfluss auf die Höhe der Mieten bleibt. Auch lässt die Formel zur Berechnung der Kostenmiete keine Spekulationen zu, da die Anlagekosten die Erstellungskosten wiedergeben.

2.3.4 *Bauliche Grundlagen*

In der Abbildung 3 ist gut ersichtlich, dass in der Schweiz 65% aller Wohnungen vor dem Jahre 1980 erbaut worden sind. Gut ein Drittel ist davon seit 1970 nicht mehr renoviert worden.³⁸

³⁴ Vgl. BWO 2017, o.S.

³⁵ Vgl. Mietzinsreglement Stadt Zürich 2009, S. 1

³⁶ Vgl. Zullinger/Egli 2013, S. 197

³⁷ Vgl. Art. 2 Abs 2-4 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

³⁸ Vgl. Pfister/Zedi/Zimmermann 2010, S. 22

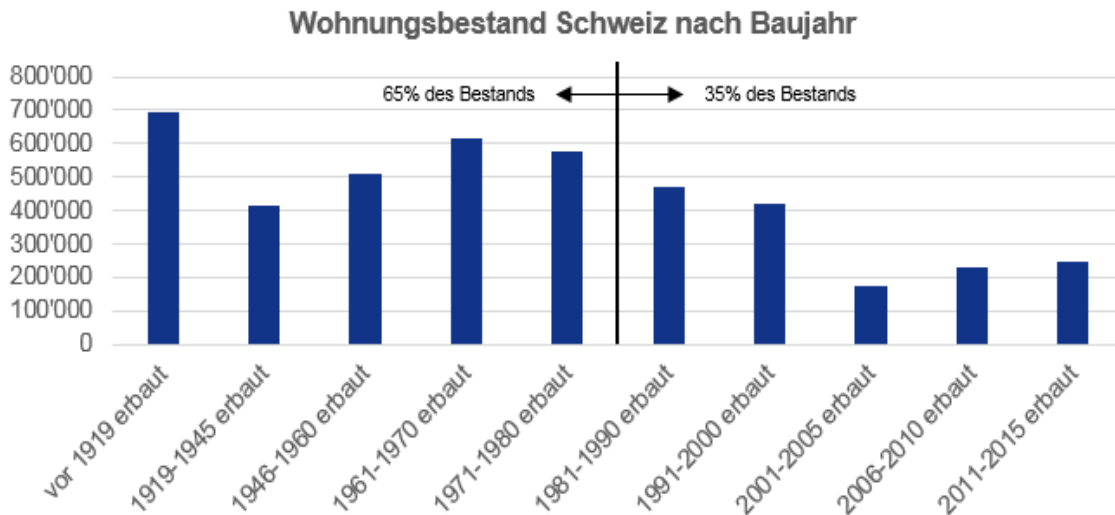


Abbildung 3: Wohnungsbestand Schweiz nach Baujahr

Schaut man sich nur die Genossenschaftswohnungen an, so zeigt sich ein noch verstärktes Bild. Im Kanton Zürich z.B. sind ca. 60% des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes vor 1960 erbaut worden und viele dieser Wohnungen wurden nicht oder nur teilsaniert. Auch in den Kantonen Bern und Luzern ist das Bild ähnlich.³⁹

Nach dem Bundesamt für Statistik wächst die Bevölkerung der Schweiz seit dem Jahre 1979 ständig weiter an, in den letzten 10 Jahren jährlich immer um mindestens ein Prozent. Die zwei Faktoren dafür lauten, positiver Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss.⁴⁰ Die Wohnungsnachfrage wird also auch in den nächsten Jahren hoch bleiben. In vielen Gebieten sind die Baulandreserven jedoch nur sehr begrenzt vorhanden und die relativ vielen alten Gebäude mit den strukturellen Mängeln führen dazu, dass der Ersatzneubau eine zentrale Rolle einnimmt. Der Ersatzneubau bietet die Möglichkeit, nicht nur mehr Wohnungsfläche durch Nachverdichten zu schaffen, sondern gleichzeitig auch die strukturellen Wohnungsmängel durch ein neues Angebot an zeitgemäßem Wohnraum zu reduzieren.

Insbesondere die WBG werden in den kommenden Jahren mit der Herausforderung der Bestandserneuerung und Portfoliooptimierung zu kämpfen haben. Dabei sollten Sie sich schon frühzeitig auf eine Strategie einigen, da es für den Ersatzneubau diverse Optionen gibt:

- Erneuerung durch „sanfte“ Teilrenovationen für einen weiteren Zyklus
- Erneuerung durch Sanierung und Vollmodernisierung

³⁹ Vgl. Schoch 2016, S. 15

⁴⁰ Vgl. BFS 2017b, S. 1

- Erneuerung durch Abriss und Ersatzneubau⁴¹

In der Literatur geht man davon aus, dass der Lebenszyklus einer Immobilie im Durchschnitt auf 50-75 Jahre ausgelegt ist und in dieser Zeitspanne alle 25 Jahre jeweils Teilsanierungen anstehen. Erst am Ende des Lebenszyklus folgt dann die Gesamterneuerung. Ausgenommen sind die Gebäude der 50 bis 70er Jahre, da diese aufgrund von schlechterer Bausubstanz nur einen Lebenszyklus von 40 bis 50 Jahren haben.⁴² Die verschiedenen Aspekte sind in Abbildung 4 gut ersichtlich.

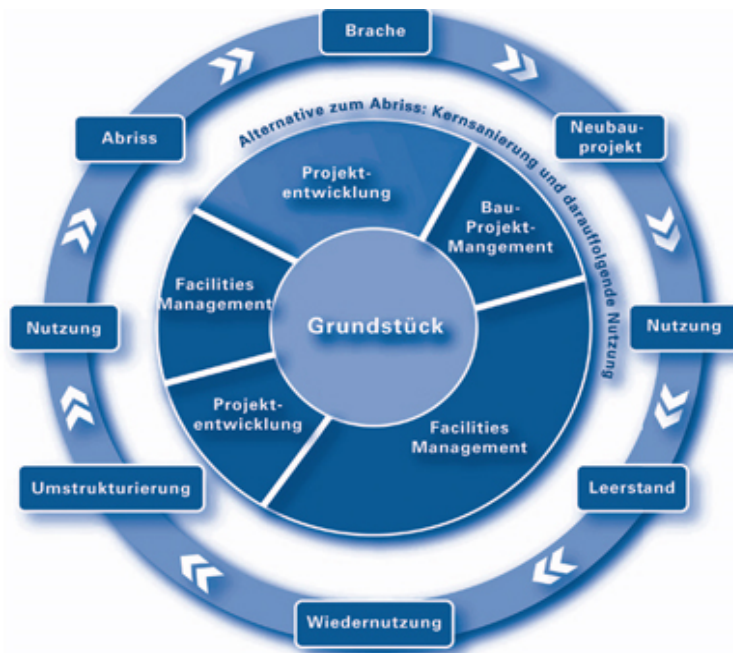


Abbildung 4: Lebenszyklus der Immobilie, Rottke/Wernecke (2008), S. 218

Die baulichen Unterhaltmassnahmen werden in der Norm SIA 469 im Wesentlichen nach Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung unterschieden:

- Die Instandhaltung ist das Ergreifen von Massnahmen während des Lebenszyklus zur Bewahrung des Sollzustandes hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit
- Die Instandsetzung hat das Wiederherstellen oder die Reparatur der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer zum Ziel, dabei wird jedoch keine Verbesserung angestrebt
- Die Erneuerung umfasst das Wiederherstellen des gesamten Gebäudes in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand.⁴³

⁴¹ Vgl. Schoch 2014, S. 50

⁴² Vgl. Selk/Walberg/Holz 2007, S. 62

⁴³ Vgl. Kanton Luzern 2011, o.S.

Viele Wohnbaugenossenschaften werden ihre Gebäude, trotz stetiger Instandhaltung nicht mehr nur renovieren können, sondern werden grosse Sanierungen oder sogar Ersatzneubauten durchführen müssen. Dies bedeutet jedoch auch eine Chance für alle WBG, um einen ausgewogeneren Wohnungsmix und mehr Wohnfläche pro Person anzubieten.

2.4 Kostenstatistik der Zürcher WBG

Der Verband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz veröffentlichte von 1976-2011 jeweils eine jährliche Kostenstatistik über genossenschaftliche Mietwohnungen. Seit dem Jahre 2012 wird jedoch keine Kostenstatistik mehr vom Schweizerischen Verband, sondern nur noch vom Regionalverband Zürich herausgegeben. Im folgenden Kapitel werden die Zahlen des Regionalverbandes Zürich analysiert, welche ca. 40% aller schweizweiten Genossenschaftswohnungen repräsentieren und somit aussagekräftige Kennzahlen darstellen.

2.4.1 Kennzahlen der Bilanz

Die Aktivseite der Bilanz ist mit 89.6% sehr stark von den Liegenschaftswerten geprägt, was auch deutlich in der Abbildung 5 zu sehen ist. Dabei wurde der Buchwert der Liegenschaft berücksichtigt, welcher sich aus den ursprünglichen Anschaffungskosten und den zwischenzeitlich vorgenommenen Investitionen abzüglich der vorgenommenen Abschreibungen zusammensetzt. Zählt man zum Anteil der Liegenschaften noch den prozentualen Anteil der Baukonten dazu, so haben die WBG im Durchschnitt ein immobilies Vermögen von 96.7%. Anders gesagt, steckt das gesamte Vermögen der WBG in ihren Liegenschaften oder in ihren baulichen Aktivitäten.

Vermögensstruktur

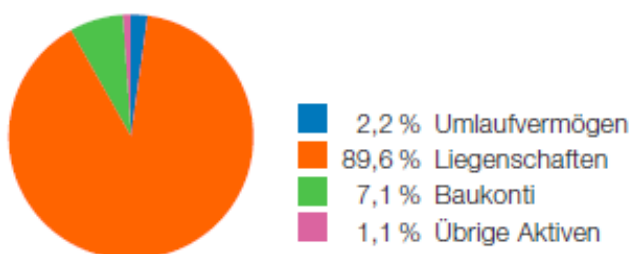


Abbildung 5: Vermögensstruktur WBG 2014, Schmid (2015), S. 9

Die klassische Finanzierungsregel der Fristenkongruenz verlangt, dass die Aktiven mit gleich lang befristeten Passiven finanziert werden sollen. Der Grund liegt darin, dass zwischen der Bindungsdauer der Vermögensteile und der Überlassungsdauer des Kapitals eine grösstmögliche Übereinstimmung bestehen sollte.⁴⁴ In der Abbildung 6 ist ersichtlich, dass die Finanzierungsstruktur der Wohnbaugenossenschaften stark auf langfristigem Fremdkapital aufgebaut ist. Dies insbesondere dann, wenn man die Rückstellungen in den Erneuerungsfonds auch dem lfr. Fremdkapital zuordnet.

Die Finanzierungsstruktur in CHF pro Wohnung

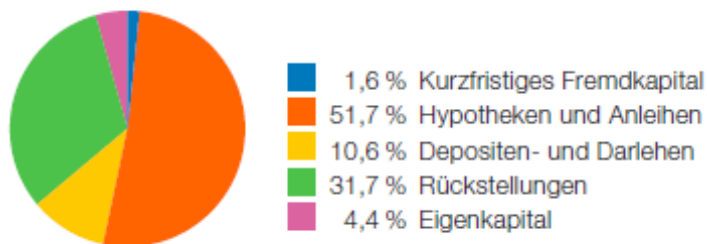


Abbildung 6: Finanzierungsstruktur WBG 2014, Schmid (2015), S. 10

Der Erneuerungsfonds muss auch nicht durch ein entsprechendes Umlaufvermögen gedeckt sein, da die Banken den Wohnbaugenossenschaften in der Regel günstig und schnell kurzfristig Geld leihen. Dies einerseits aus dem Grund, dass sich das FK nach Abzug der Depositen- und Darlehenskassen klar unter einer ersten Hypothek befindet und andererseits, weil der effektive Marktwert der Liegenschaften deutlich höher als der Anlage- oder Buchwert ist. Auch der Gebäudeversicherungswert ist im Durchschnitt fast doppelt so hoch wie der Buchwert, in dem, im Gegensatz zum Gebäudeversicherungswert, auch das Land enthalten ist.⁴⁵

Der Erneuerungsfonds hat im Zusammenhang mit den vielen anstehenden Erneuerungen des Bestandes eine immer wichtigere Aufgabe. Das Steueramt des Kantons Zürich hat dies schon vor einiger Zeit erkannt und seit dem Jahre 2015 dürfen jährliche Einlagen von max. 1% bis zu einem Gesamtlimit von 15% des GVW gemacht werden. Die meisten WBG haben den Bedarf und die Steueroptimierung erkannt und daher vermehrt Geld in den Erneuerungsfonds gelegt. Siehe dazu die Abbildung 7.

Der Erneuerungsfonds kann jedoch nicht nur für werterhaltende Erneuerungen dienen, sondern hat auch eine weitere wichtige Funktion. Die Mittel des Erneuerungsfonds

⁴⁴ Vgl. Schmid 2015, S. 9

⁴⁵ Vgl. Schmid 2015, S. 10

können bei einem Abbruch der Liegenschaft nämlich für Zusatzabschreibungen genutzt werden, sollten die sonstigen Abschreibungen nicht reichen. Dadurch können Ersatzneubauten, bei sinnvoller Planung, in einem vernünftigen Zeitrahmen umgesetzt werden.⁴⁶

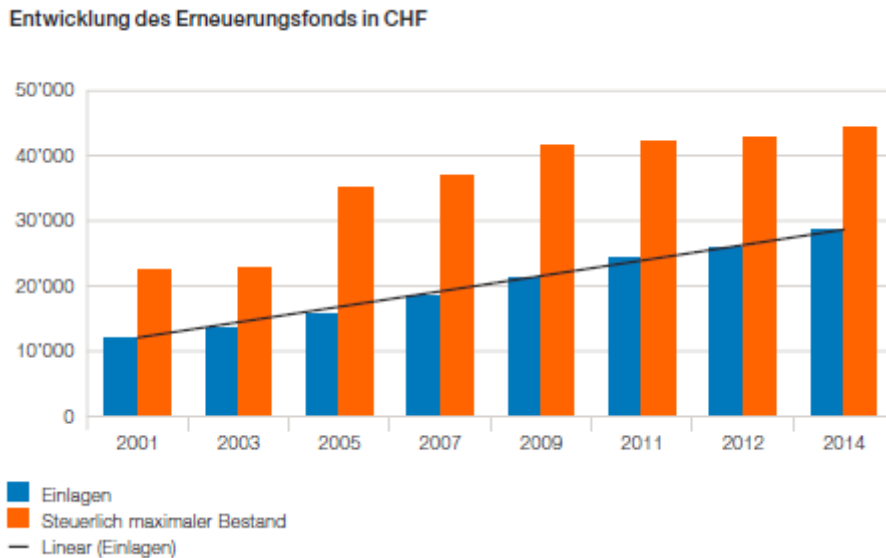


Abbildung 7: Entwicklung des Erneuerungsfonds im Kt. ZH, Schmid (2015), S. 12

2.4.2 Kennzahlen der Erfolgsrechnung

Die Erträge der WBG stammen zu rund 98% aus Mietzinseinnahmen für die Wohnungen, Parkplätze und Gewerbeflächen. Die restlichen 2% der Einnahmen stammen aus unterschiedlichen Einnahmen am Finanzmarkt.

Wurde im Kapitel 2.3.3 die Kostenmiete theoretisch beschrieben, liegt der Fokus jetzt auf den effektiven Werten des Jahres 2014, um den Ansatz der Kostenmiete auch praktisch zu verstehen. Vergleicht man dabei den effektiven Mietzins mit der maximal kalkulierten Kostenmiete, zeigt sich, dass die Wohnbaugenossenschaften im Durchschnitt einen Ausschöpfungsgrad von 99.2% erreichen. Siehe dazu Tabelle 3. Unabhängig davon, wie hoch die tatsächlichen Kosten der WBG sind, ist die Höhe des maximal zulässigen Mietzinses vorgegeben und darf nicht überschritten werden. Ob die einzelnen WBG das Maximum ausnutzen oder den Mietzins tiefer halten, liegt bei Ihnen. Es besteht keine Ausschöpfungspflicht.⁴⁷

⁴⁶ Vgl. Steueramt Kanton Zürich 2005, o.S.

⁴⁷ Vgl. Schmid 2015, S. 16

Zinskosten kalkuliert	CHF 4'409
Übrige Kosten gemäss Quote	CHF 9'556
Kostenmiete kalkuliert	CHF 13'964
Mietzinse effektiv	CHF 13'857
Ausschöpfungsgrad	99,2 %

Tabelle 3: Kostenmiete pro Monat und Wohnung im Vergleich zu den effektiven Mietzinsen, Schmid (2015), S. 16

Der grösste Vorteil der Kostenmiete für die WBG ist der eher starre Referenzzinssatz, welcher sich nur langsam den Marktzahlen anpasst. So bezahlten die WBG im Jahre 2014 effektiv nur 1.27% Zinszahlungen, obwohl der Referenzzinssatz bei 2% lag. Dadurch wurden im Durchschnitt 1'623 CHF pro Jahr und Wohnung eingespart. Auf der Position der Betriebskosten überstiegen die effektiven Kosten jedoch die kalkulierten Kosten um 0.46% oder 1'461 CHF. Der Grund für die deutliche Überschreitung der vorgegebenen Betriebsquote von 3.25% kommt daher, dass die WBG deutlich mehr Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds tätigten. Die Kostenmiete als Gesamtes blieb aber im Rahmen des Zulässigen.⁴⁸

Trotz den engen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regulatoren haben die WBG einen gewissen Spielraum, um ihre gewählte Strategie umzusetzen. Aufgrund der Tatsache, dass viele WBG einen überalterten Liegenschaftsbestand vorweisen, ist die Entscheidung, vermehrt Rückstellungen oder Abschreibungen vorzunehmen, langfristig sicherlich die Richtige. Neuere oder schon sanierte WBG haben die Zinssituation genutzt, um eine Mietzinsreduktion an die Mitglieder weiterzugeben.

Da aus den vorhergehenden Erläuterungen ersichtlich wurde, dass Kosten und Mieterträge ungefähr gleich hoch sind, kann die Kostenstruktur vereinfacht anhand eines Mietfrankens erklärt werden. Die Abbildung 8 veranschaulicht, in welche Kosten die Einnahmen aus den Mietzinsen investiert wurden.

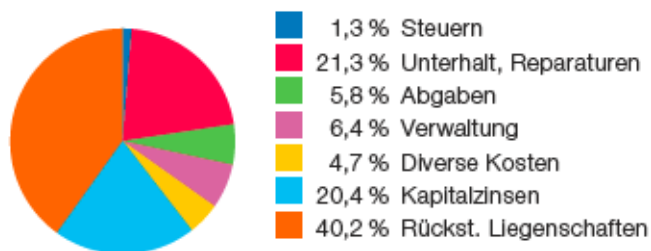


Abbildung 8: Zusammensetzung der Kosten der WBG im Kt. ZH, Schmid (2015), S. 20

⁴⁸ Vgl. Schmid 2015, S. 19

Der klar gewichtigste Kostenfaktor ist mit über 40% die Position Rückstellungen Liegenschaften. An zweiter und dritter Stelle kommen Unterhalt/Reparaturen und die Kapitalzinsen der Liegenschaften. Die Verwaltungskosten beinhalten zum grössten Teil Säläre und Sozialleistungen des Verwaltungspersonals sowie die Entschädigungen an den Vorstand. Die Höhe der Vorstandsentschädigungen wird im Rechnungsreglement des Kantons Zürich geregelt. Die Position „Diverse Kosten“ beinhaltet allen zusätzlichen Aufwand wie Büromiete, Versicherungen, Geschäftsmobiliar, Anlässe usw. Zu beachten bei der Zusammensetzung der Kosten ist, dass eine neue oder erst vor ein paar Jahren gegründete WBG, welche grösstenteils nur Neubauten im Portfolio hat, nicht den gleichen Kostenmix wie ältere Genossenschaften hat.⁴⁹

Betrachtet man die Veränderung der Kostenentwicklung seit 1992 ist ersichtlich, dass sich die Gesamtkosten um 33% erhöhten. Noch spannender sind aber die in Abbildung 9 ersichtlichen Veränderungen der einzelnen Kostenpositionen. Drei Positionen wurden in den letzten 22 Jahren teurer und zwei günstiger. Klar zu sehen ist dabei, dass die Abschreibungen und Rückstellungen extrem zugenommen haben und insbesondere ab dem Jahre 2000 klar anstiegen. Betrachtet man die Zinskosten genauer, so stellt man fest, dass diese Kosten um über 40% sanken und ihr Anteil an den Gesamtkosten von 46.4% auf 17.2% sank.

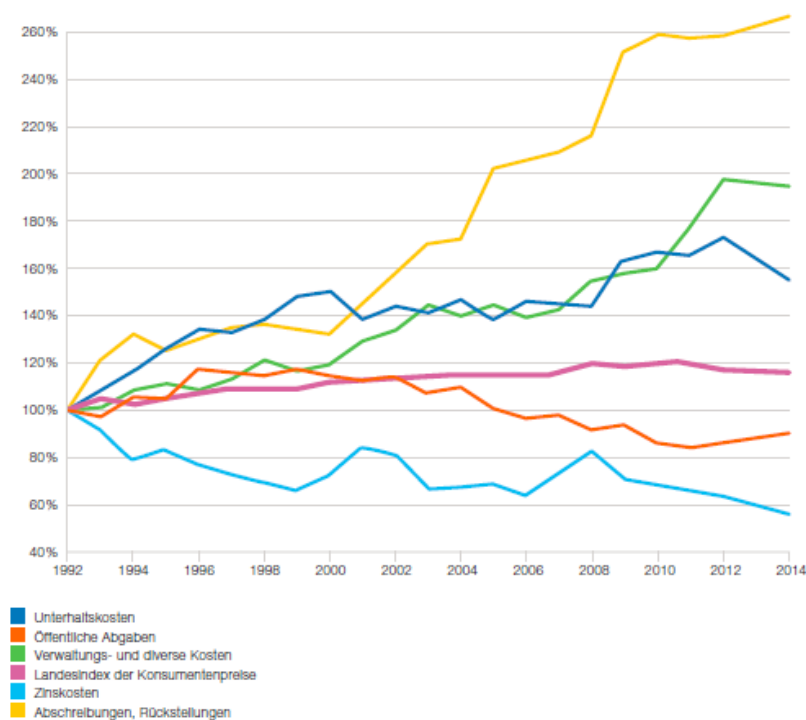


Abbildung 9: Entwicklung der Kostenveränderung und des LIK, Schmid (2015), S. 25

⁴⁹ Vgl. Schmid 2015, S. 20

Zusammenfassend kann folgendes über den Einfluss der WBG auf die Kosten gesagt werden:

- Beim Bau der Liegenschaft muss die WBG darauf achten, die Erstellungskosten (Landerwerb und Erstellung) so tief wie möglich zu halten.
- Die ersten 10 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes kann die WBG auf Abschreibungen verzichten und die Betriebsquote so von 3.25% auf 2.75% verringern.⁵⁰
- Nach der Erstellung sind vor allem auf die Kosten des Unterhalts und der Reparaturen zu schauen, da diese neben den Kapitalzinsen und den Abschreibungen die Haupttreiber der Kosten sind.
- Da sich der Anschaffungswert, ausser bei wertvermehrenden Investitionen, kalkulatorisch nicht mehr verändert und auch nicht den Marktpreisen angepasst wird, entwickelt sich die Kostenmiete im Vergleich zur Marktmiete immer erst mit der Zeit vorteilhaft für die Mitglieder.

3 Mieterfluktuation

In diesem Kapitel soll genauer auf die Thematik der Mieterfluktuation und deren Auswirkungen auf die Rendite eingegangen werden. Weiter sollen aber auch die positiven Seiten der Fluktuation aufgezeigt werden.

3.1 Grundlagen der Fluktuation

Unter Mieterfluktuation versteht man die Häufigkeit mit der Mieter ihre Wohnungen, in einer bestimmten Beobachtungsperiode, wechseln. Dies führt zu Umschichtungen im Bestand der Mietverhältnisse und kann zu Leerstand führen. Die Formel für die Berechnung der Mieterfluktuation lautet:

$$\text{Mieterfluktuation} = \frac{\text{Anzahl gekündigter Mietverträge in einer Beobachtungsperiode}}{\text{Anzahl Mietverträge zu Beginn der Beobachtungsperiode}}^{51}$$

⁵⁰ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2011, o.S.

⁵¹ Vgl. Jenny 2008, S. 57

Für die Mieterfluktuation gibt es drei Ursachengruppen, welche im Folgenden erläutert werden:

- Endogene Ursachen: Zu dieser Art von Fluktuation zählen, Haushaltsneugründungen (Eheschliessungen, Wohngemeinschaften usw.), Grössenänderungen der Haushalte (Tod, Ehescheidungen usw.) sowie Haushaltsauflösungen. Auch spielen die gestiegenen Anforderungen der Mieter an die Grösse der Wohnungen sowie der erhöhten Quadratmeteranzahl pro Bewohner eine Rolle. Diese Veränderungen betreffend überwiegend den örtlichen Wohnungsmarkt.
- Exogene Ursachen: Auf die Mieterfluktuation wirken nicht nur örtliche und selbstgeschaffen Bedürfnisse, sondern auch exogene sogenannte von aussen einwirkende Einflussgrössen. Zu nennen sind die Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse und Arbeitslosigkeit durch politische Entscheide, die Stabilität des Landes und die Wanderungsbewegungen. Diese Punkte gepaart mit der entsprechenden Mobilität des Faktors Arbeit führen dazu, dass sich Wachstums- und Schrumpfreionen ergeben. Dies wiederum führt zu erhöhter oder geringerer Nachfrage nach Wohnungen.
- Psychologische Ursachen: Unabhängig von den endogenen und exogenen Faktoren, hängt die Bereitschaft in einer Wohnung zu bleiben, in vielen Fällen auch von der Zufriedenheit mit den Bewohnern der Umgebung zusammen. Stimmen das soziale Umfeld für den Mieter, wird es sich einen Auszug sehr gut überlegen.⁵²

In der Literatur wird zum Thema Fluktuation viel auch die Leerstandsquote und die Insertionsdauer erwähnt. Die Leerstandsquote ist nämlich eine weitverbreitete und intuitiv zu verstehende Kennzahl, welche sich in folgende Kategorien einteilen lässt:

- Wirtschaftsbedingter Leerstand: Dieser Leerstand ist abhängig von der konjunkturellen Entwicklung und trifft häufig bei Büroflächen auf.
- Sanierungsbedingter Leerstand: Dabei geht es um den Eigentümer, welcher das Haus grundlegend sanieren möchte und daher die Wohnungen bis zum Abschluss der Arbeiten nicht vermietet. Dies ist ein geplanter Leerstand, welcher kurz- bis mittelfristige Ausfälle zur Folge hat.

⁵² Vgl. Immobilien-Fachwissen 2017, o.S.

- Struktureller Leerstand: Struktureller Leerstand ist ein nicht gewollter Leerstand. Ein Objekt zählt dazu, wenn es länger als drei Monate leer steht, ohne dass Sanierungsmassnahmen geplant sind.
- Spekulativer Leerstand: Flächen, welche trotz hoher Nachfrage nicht vermietet werden, da der Eigentümer bei einer späteren Vermietung oder Verkauf mit höherer Rendite rechnet.
- Sonstiger Leerstand: Diverse Gründe, wie Erbstreitigkeiten oder fehlende finanzielle Mittel für anstehende Sanierungen, können zu weiterem Leerstand führen.⁵³

Die Insertionsdauer zeigt die Anzahl Tage, die ein Inserat aufgeschaltet ist. In der Schweiz lag die Insertionsdauer für Mietwohnungen im Jahre 2016 bei 33 Tagen. Im Durchschnitt werden also alle Mietwohnungen in der Schweiz nach ein bisschen mehr als einem Monat wieder vermietet. In den grossen Schweizer Städten ist die Insertionsdauer jedoch deutlich tiefer und spricht für einen grosse Nachfrage nach Mietwohnungen. In Abbildung 10 ist dies gut ersichtlich.

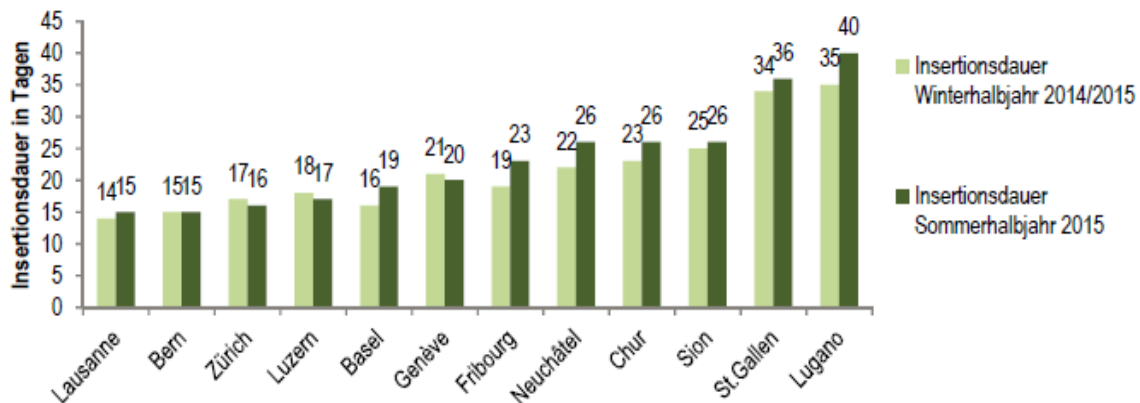


Abbildung 10: Insertionsdauer in ausgewählten Schweizer Städten im Vergleich zur Vorperiode, SVIT (2015), S. 2

3.1.1 Auswirkungen der Fluktuation

Die Mieterfluktuation hat zwei Aspekte, welche berücksichtigt werden müssen. Einerseits kann nur durch einen Mieterwechsel das Mietzinspotenzial ausgeschöpft werden, daher ist eine gewisse Mieterfluktuation erwünscht. Andererseits kommt es bei einem Mieterwechsel zu einem Wiedervermietungsaufwand und Instandsetzungskosten.

⁵³ Vgl. Geyer 2014, S. 97-99

Grundsätzlich kann aber festgehalten werden, dass eine eher moderate Mieterfluktuation anzustreben ist, wenn sich die Mieten bereits Nahe an der Marktkonformität bewegen und keine grösseren Sanierungen geplant sind. Das Ziel sollte langfristig definitiv so sein, dass die getätigten Instandsetzungskosten nicht höher als das ausgeschöpfte Marktmietpotenzial sind.⁵⁴ Auch bei Genossenschaften ist darauf zu achten, dass der Ausschöpfungsgrad der Kostenmiete langfristig nicht überschritten wird. Dies heisst aber auch, dass bei Mieten, welche schon einen Ausschöpfungsgrad von nahezu 100% haben, jeder Mieterwechsel direkt ins Geld geht.

Nach einer Studie von Verit im Jahre 2009 über Mietverhältnisse wurde festgestellt, dass jeder Mieterwechsel durchschnittlich zwischen 3'000 bis 8'000 CHF kostet, ohne den Einnahmeverlust durch Leerstand. Weiter wurden in dieser Studie Wohnobjekte verglichen, deren Fluktuation unter 10% pro Jahr ist und haben diese verglichen mit Objekten, welche eine Fluktuation über 20% auswiesen. Wie zu erwarten war, sank bei steigender Fluktuation die Rentabilität. Während bei niedriger Fluktuation die Kosten ca. 9% des Mietertrages ausmachten, haben die Kosten bei erhöhter Fluktuation schon 13% ausgemacht.⁵⁵

Die meisten Investoren nehmen einen gewissen Leerstand in Kauf, damit die Mietobjekte nicht zu einem als zu niedrig geschätzten Preis vermietet werden. Bei den WBG ist das Ziel jedoch nicht den Mietpreis zu erhöhen, sondern dafür zu sorgen, dass die Kostenmiete angemessen ausgeschöpft wird und die Pflege der Liegenschaft nicht zu kurz kommt. Immer wieder werden bei WBG Mietzinsreduktionen gewährt, anstelle die zusätzliche Einnahmen als Rückstellungen zu verbuchen. Die mangelnden Investitionen in den Unterhalt rächen sich meistens erst mit der Zeit, durch sich verändernde Mieterschaft, eine höhere Fluktuation und schlechtere Zahlungsbereitschaft. In der Realität fallen nämlich 85% der Eigentümerkosten in der Nutzungsphase an. Die Erstellungskosten belaufen sich mit 15% nur auf den kleinen Teil der Ausgaben. Bei einer Lebensdauer einer Wohnung von 100 Jahren, ist es sehr wichtig regelmässig massvolle Investitionen in die Liegenschaft, mit denen der Ausbaustandard auf einem zeitgemässen Niveau gehalten wird, zu tätigen.⁵⁶

⁵⁴ Vgl. Jenny 2008, S. 58

⁵⁵ Vgl. Strohm 2009, o.S.

⁵⁶ Vgl. Weber 2010, o.S.

3.1.2 Mieterfluktuation in der Schweiz

Schaut man sich in der Schweiz die Umzugsquote aller Personen in den Jahren 2011 und 2014 an, so kann festgestellt werden, dass ein Rückgang um 1.7-Prozentpunkte ersichtlich ist (in Tabelle 4). Wir sprechen im Jahre 2014 trotzdem noch von 601'052 Personen oder 374'390 Haushalten, welche umgezogen sind.

	Umzugs-Quote ⁽¹⁾	Umzüge aus anderen Kantonen	Umzüge innerhalb des Kantons	Internationale Migration
Juli 2010 - Juni 2011	12.3%	2.0%	8.8%	1.5%
Juli 2013 - Juni 2014	10.6%	1.7%	7.3%	1.6%

⁽¹⁾ Umzugs-Quote = Anzahl Wohnungswechsel / Wohnungsbestand

Tabelle 4: Vergleich der schweizweiten Umzugs-Quote der Jahre 2011 und 2014, vgl. ZKB (2015), o.S.

Der recht deutliche Rückgang der Umzüge innerhalb der ganzen Schweiz, deutet darauf hin, dass der Anreiz beziehungsweise die Bereitschaft zum Wohnungswechsel abgenommen hat. Die Schere zwischen den Angebots- und den Bestandsmieten war in den beobachteten Jahren zu gross, so dass die Mieter lieber in ihren Wohnungen blieben. Erst im Jahre 2016 kam es schweizweit zu einem Rückgang der Angebotsmieten, während die Bestandesmieten noch wuchsen. In Abbildung 11 ist dies gut ersichtlich und lässt darauf schliessen, dass seit einigen Jahren genügend neue Mietwohnungen gebaut werden. So lange die tiefen Marktzinsen anhalten, werden die Investitionen in Mietwohnungen, aufgrund des Anlagenotstandes, weiterhin auf einem hohen Stand bleiben.

Mieten, in % qoq

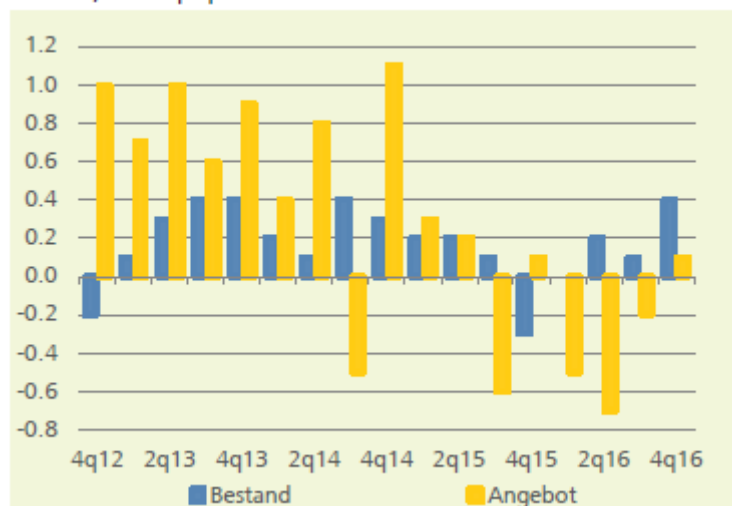


Abbildung 11: Prozentuale Veränderung der Bestands- und Angebotsmieten, Raiffeisen (2017), S.7

Die Zuwanderung von Personen aus dem Ausland hat zwischen den Jahren 2011 und 2014 zugenommen und erreichte im Jahre 2014 mit 152'106 Personen auch ein langjähriges Maximum.⁵⁷

Betrachtet man die Umzugs-Quote nach Kantonen kann festgestellt werden, dass der Kanton Zürich mit 12.4% am meisten Umzüge zu verzeichnen hat. Die Schlusslichter sind die Kantone Appenzell Innerrhoden und Graubünden mit 6.8%. Dies hat insbesondere mit der hohen Quote an Eigentumswohnungen in diesen Kantonen zu tun und dem damit verbundenen aufwändigerem umziehen. In der Abbildung 12 sind die Umzugs-Quoten für die einzelnen Kantone ersichtlich.

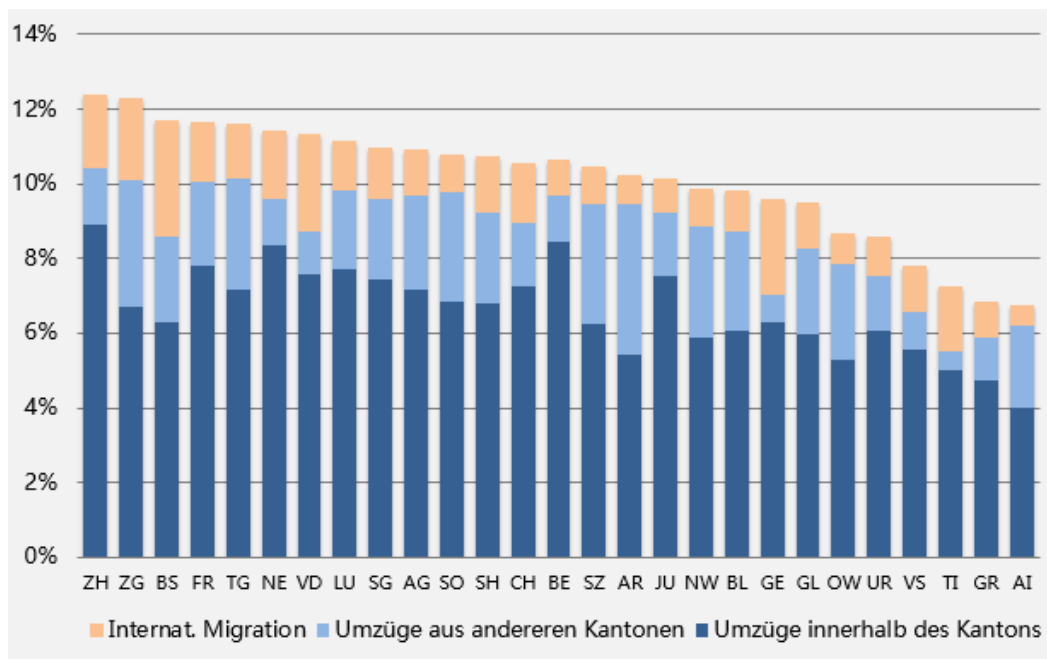


Abbildung 12: Umzugs-Quote 2014 nach Kantonen, vgl. ZKB (2015), o.S.

Das bedeutendste Umzugsmotiv bei Umzügen innerhalb der Schweiz ist die Verbesserung der Wohnsituation im nahen Umfeld. So finden 80% aller Umzüge innerhalb des gleichen Kantons statt. Besonders hoch ist die Fluktuation in den Städten, obwohl dort am wenigsten freie Wohnungen zu finden sind. Dies hat in vielen Fällen mit der momentanen Lebenssituation der Personen zu tun. Ziehen doch in die Städte eher jüngere Menschen, welche nach einer gewissen Zeit wieder weiter ziehen. Die hohe Migration in den Kantonen Genf und Basel Stadt hat einerseits mit den vielen internationalen Firmen und andererseits mit der Nähe zur Grenze zu tun.

⁵⁷ Vgl. SEM 2015, S.8

3.2 Fazit

In der Schweiz haben Wohnbaugenossenschaften, insbesondere in den Städten eine lange Tradition. Auch der Bund und die Kantone sind sich dessen bewusst und haben Gesetze oder Regelungen aufgestellt, dass ein Teil der zu bauenden Liegenschaften gemeinnützig sein muss. Der Bund besitzt auch ein Wohnraumförderungsprogramm, bei welchem er indirekt Wohnbaugenossenschaften fördert.

Die meisten Wohnbaugenossenschaften haben jedoch erkannt, dass sie ihre älteren Liegenschaften in den nächsten Jahren sanieren müssen. Aus diesem Grunde wurden die Rückstellungen in den meisten Fällen erhöht, ohne jedoch den Ausschöpfungsgrad der Kostenmiete zu überschreiten. Dies ist nur möglich, weil die WBG sehr günstig zu Fremdkapital kommen und daher tiefe Zinskosten haben.

Durch die vermehrt anstehenden Sanierungen oder Renovationen, wird es auch für die WBG wichtig sein, eine nicht zu hohe Mieterfluktuation zu haben, um mit den kalkulierten Mietzinseinnahmen zu rechnen. Gut ersichtlich ist dies bei den Eigentümern von Wohnliegenschaften, bei welchen eine Fluktuation von über 15% pro Jahr zu hohen Renditeeinbussen aufgrund von Instandsetzungskosten und Leerstand führt.

4 Online-Umfrage: Mieterfluktuation bei Genossenschaftswohnungen

Im Kapitel 2.5.3 wurde die gesamte Mieterfluktuation in der Schweiz in den Jahren 2011 und 2014 angeschaut. Um diese Zahlen mit denjenigen der Wohnbaugenossenschaften vergleichen zu können, wurde eine Online-Umfrage unter allen Wohnbaugenossenschaften durchgeführt. Die Umfrage hatte das übergeordnete Ziel, die nachfolgenden Kernfragen zu beantworten:

- Kennen die Wohnbaugenossenschaften Ihre Mieterfluktuation und können Sie diese beziffern?
- Gibt es klar benennbare Gründe für eine Veränderung der Mieterfluktuation in den letzten Jahren?
- Ist die Fluktuation bei WBG mit hohen Anteilscheinen geringer?

Der Fragebogen umfasste gesamthaft 12 Fragen und richtete sich ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Ausgenommen davon waren Stiftungen und Genossenschaften, welche nur subventionierte Wohnungen anbieten. Der Inhalt des Fragebogens wurde vom Autor selbst konzipiert. Die Umfrage wurde mit dem Umfragetool www.findmind.ch vom 26. Februar bis zum 13. März 2017 durchgeführt. Die Analyse und Datenaufbereitung im Excel sowie die Graphiken hat der Autor erstellt.

Obwohl es immer wieder gewisse Bedenken bezüglich Online-Umfragen gibt, insbesondere bezüglich Rekrutierung und Motivation der Probanden, existiert in der Methodenforschung vermehrt die Erkenntnis, dass Internet-Erhebungen von hoher Qualität sein können. Insbesondere das ehrlichere Antwortverhalten, der geringere Effekt sozialer Erwünschtheit, die empfundene Anonymität und die höhere Stichprobenvarianz werden als grosse Vorteile erachtet.⁵⁸

Um bei der Umfrage über Mieterfluktuationen bei Genossenschaftswohnungen eine aussagekräftige Teilnehmerzahl und eine grösstmögliche Beantwortung aller Fragen zu bekommen, wurde allen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften eine persönliche Mail geschrieben. Dabei wurden insbesondere folgende fünf Punkte, aus dem Buch „Mail and Internet Survey“ von Don A. Dillmann beachtet:

1. Erklären Sie in der Einladungsmail die Relevanz des Themas für den Befragten.
2. Gestalten Sie die Einladungsmail so, dass diese nicht als Werbung oder Spam angesehen wird.

⁵⁸ Vgl. Thielsch/Weltzin 2009, S. 71

3. Identifizieren Sie sich im Anschreiben als Institution und Person im Detail (Erhöhung des Vertrauens) und nennen Sie eine direkte Telefonnummer für Rückfragen.
4. Erklären Sie den Zweck der Studie und wie mit dem eingehenden Fragebogen bei der Auswertung verfahren wird.
5. Setzen Sie schon im Anschreiben den Anreiz, dass alle Beteiligten Informationen über die Ergebnisse erhalten.⁵⁹

Nach Erstellung des Fragebogens und der Einladungsmail, wurden diese noch an Frau Rebecca Omoregie, Vizedirektorin der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Kommunikationsverantwortliche geschickt, um letzte Korrekturen zu erhalten. Frau Omoregie hat mir auch noch bestätigt, dass Sie den Link in ihrem monatlichen WBG-Newsletter erwähnen wird. So konnte bestmöglich sichergestellt werden, dass alle WBG die Möglichkeit zur Teilnahme hatten. Alle Mailadressen der WBG für den Versand wurden auf der Homepage www.wbg-schweiz.ch gefunden.

Die Einladungsmail inklusive Link zur Befragung wurde schlussendlich an 377 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften versendet. Von 66 dieser WBG kam zurück, dass die Mailadresse falsch war. Von 13 Befragten kam zurück, dass Ihre Genossenschaft noch nicht erbaut ist oder sich momentan im Bau befindet. So kann gesagt werden, dass sich von den 377 angefragten WBG nur 298 überhaupt für den Fragebogen qualifiziert haben.

Von den 298 möglichen Probanden haben 117 an der Umfrage teilgenommen, wovon 66.7% (78 Teilnehmer) den Fragebogen komplett ausgefüllt haben.

		Mailadresse falsch	WBG noch nicht erstellt	Fragebogen unvollständig ausgefüllt	Fragebogen ausgefüllt	
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Gesamt
Fragebogen ausgefüllt	Ja	0	0	0	78	78
	Nein	66	13	39	181	299
Gesamt		66	13	39	259	377

Tabelle 5: Vollständig vs. unvollständig ausgefüllter Fragebogen

⁵⁹ Vgl. Dillmann, 2007, S. 47

4.1 Analyse der Grunddaten der vollständig ausgefüllten Fragebogen

Die 78 WBG, welche den Fragebogen komplett ausgefüllt haben, besitzen in der Schweiz zusammen 28'914 Wohnungen. Dies bedeutet, dass von den umgerechnet ca. 100'000⁶⁰ Genossenschaftswohnungen, welche es in der Schweiz gesamthaft gibt, fast 30% in der Studie vertreten sind. Schaut man sich die Verteilung der WBG nach Anzahl Wohnungen an, so kann gesagt werden, dass fast die Hälfte der WBG nur 1 bis 100 Wohnungen besitzen. Weitere 40% besitzen zwischen 101 und 1000 Wohnungen und nur 10.3% der teilnehmenden WBG haben mehr als 1001 Wohnungen (vgl. Abb. 13). Diese 10.3% der grossen WBG, besitzen jedoch 60.7% (17'553 Wohnungen) aller Wohnungen und sind für die Studie daher sehr repräsentativ.

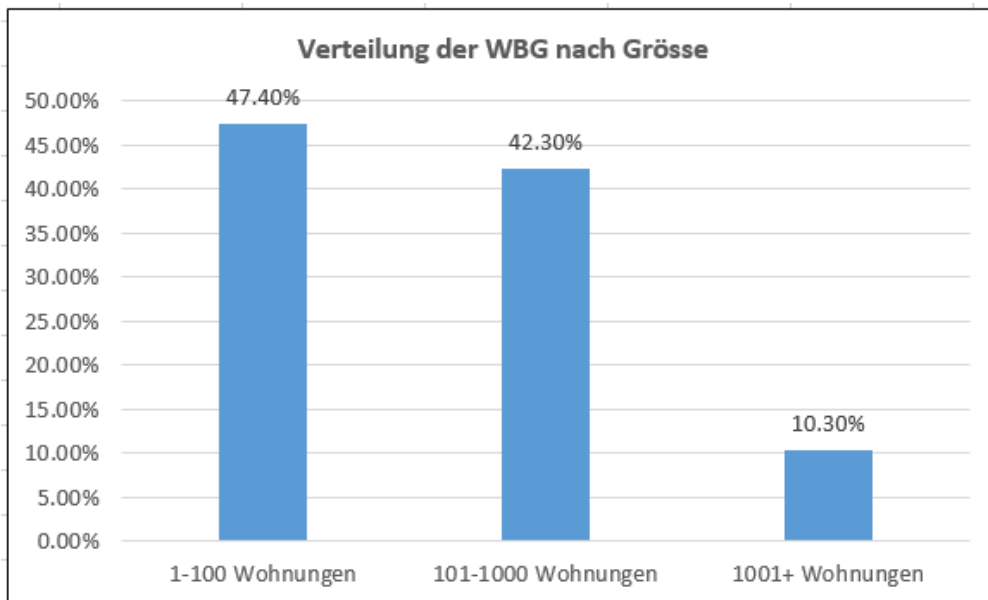


Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung nach Anzahl Wohnungen

Da insbesondere in den grossen Schweizer Städten viele WBG ihre Wohnungen haben, wurde in der Umfrage explizit gefragt, ob die WBG in der Stadt oder auf dem Land ihre Wohnungen besitzt. Dabei gaben 46 WBG an, zumindest einen Teil ihrer Wohnungen auf nicht-städtischem Gebiet zu haben. Diese 46 WBG besitzen 67% aller Wohnungen und würden der Tatsache widersprechen, dass die Mehrheit der WBG ihre Wohnungen in der Stadt hat. Zu beachten ist dabei jedoch die Situation, dass insbesondere die grossen WBG, welche Wohnungen sowohl auf städtischem als auch nicht-städtischem Gebiet haben, die Frage mit „wir sind keine städtische WBG“ beantwortet haben.

⁶⁰ Vgl. BFS 2017, o.S.

In einem weiteren Schritt wurde abgefragt, wann die Wohnungen der einzelnen WBG erstellt wurden. Dabei konnten zwischen den folgenden vier Angaben ausgewählt werden: 1950 und älter, 1951-1975, 1976-2000 und 2001 bis heute. Ziel dieser Frage war es, einerseits herauszufinden, ob viele Genossenschaften noch Bauten von 1950 und älter haben und daher in nächster Zeit vermehrt mit der Thematik der Ersatzneubauten konfrontiert werden. Andererseits weiss man, dass es bei den Gebäuden der 50er bis 70er Jahren aufgrund der schlechteren Bausubstanz zu verkürzten Zykluslängen kommt (vgl. Kapitel 2.3.4). Daher wollte man durch die Umfrage auch ermitteln, wie viele WBG davon betroffen sind.

In Abbildung 14 ist offensichtlich, dass die meisten WBG alle Ihre Bauten aus nur einem der möglichen Zeitabschnitte haben. Insbesondere die Bauten vor 1950 und zwischen 1951-1975 zeigen dies sehr deutlich. Weiter ersichtlich ist auch, dass ein Teil der WBG Bauten von 2001 bis heute hat. Dies deutet darauf hin, dass in den letzten Jahren erste WBG Ersatzneubauten vorgenommen haben. Bei den Bauten zwischen 1951-1975 ist ersichtlich, dass viele WBG nur noch 51-75% des Bestandes aus diesen Jahren haben und wohl schon die eine oder andere Sanierung. Eine mögliche Erklärung ist die im letzten Abschnitt ausgeführte Problematik der Benutzung von günstigerer und schlechterer Bausubstanz in diesen Jahren.

Die Thematik der Ersatzneubauten wird in den nächsten Jahren insbesondere die WBG mit vielen Gebäuden aus dem Zeitabschnitt 1950 und älter weiter beschäftigen und sicherlich zu diversen Bauten führen.

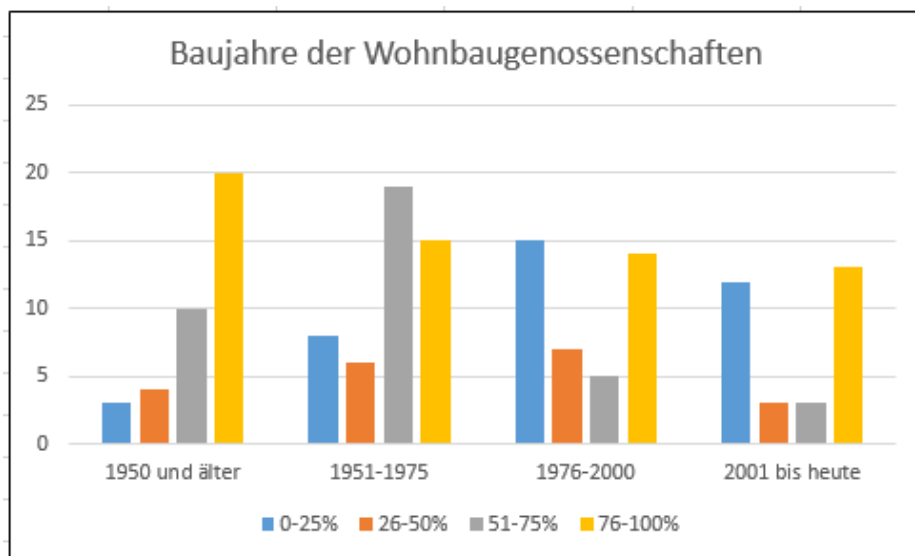


Abbildung 14: Prozentuale Verteilung der Baujahre der WBG

Der Vollständigkeit halber und aufgrund der heutigen Präferenzen für grössere Wohnungen mit mehr Fläche, wurde in der Umfrage auch noch nach den Wohnungsgrössen der einzelnen WBG gefragt. Die Abbildung 15 zeigt die prozentuale Verteilung der Wohnungsgrössen der WBG. Auffallend dabei sind folgende drei Punkte:

- Viele WBG haben einen Mix an diversen Wohnungsgrössen in ihren Liegenschaften, dies entspricht dem grossen, blauen 0-25% Balken.
- Die Wohnungsgrössen 3- und 4-Zimmer sind am meisten vertreten und auch nur dort gibt es WBG, welche zu 100% aus diesen Wohnungsgrössen bestehen.
- Über 40 WBG haben angegeben, dass sie Wohnungen mit 5-Zimmer und mehr besitzen. Beim Betrachten der Auswertungs-Details konnte dort festgestellt werden, dass sich über 50% dieser WBG in städtischem Gebiet befinden.

Die prozentuale Verteilung der Wohngrössen spiegelt die schon in Kapitel 2.3.1 erklärten Charakteristika der WBG wieder. Der Bauboom in den 1930er und ab 1945 brachte vor allem Wohnungen für Kleinfamilien in Form von kleinen 3-Zimmer, höchsten 4-Zimmer hervor.⁶¹ Daher sind viele Bestandesliegenschaften hinsichtlich einer gewünschten Diversifikation der Bewohnerschaft eingeschränkt. Damit die WBG auch in Zukunft die sich ändernden Bedürfnisse der Bewohner abdecken können, müssen bauliche Massnahmen getroffen werden. Aus demografischen Gründen werden neben den nachgefragten Mehrzimmern und der grösseren Flächen, auch immer mehr Wohnungen für das Alter gebraucht. Diese Wohnungen sollten altersgerecht aufgebaut sein und z.B. über einen Lift verfügen.

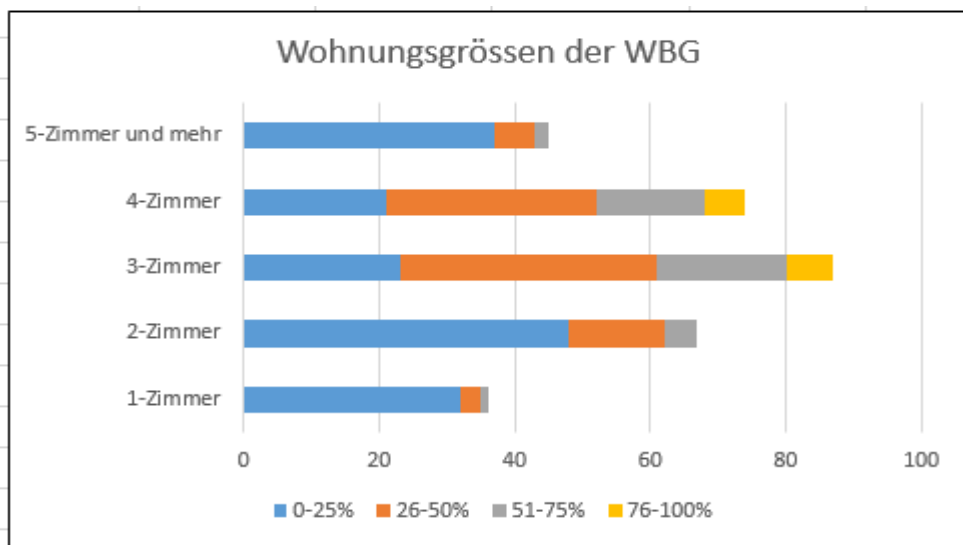


Abbildung 15: Prozentuale Verteilung der Wohnungsgrössen der WBG

⁶¹ Vgl. Kurz 2000, S. 16

4.2 Mieterfluktuation in den Wohnbaugenossenschaften

Das nachfolgende Kapitel hat zum Ziel die Mieterfluktuationen bei den WBG zu untersuchen und mit der Fluktuation des gesamten Schweizer Marktes zu vergleichen.

Bei der Frage 8 wurde nach der Fluktuation der einzelnen WBG über die letzten zehn Jahre nachgefragt. Die meisten WBG lieferten sehr genaue Daten, welche in Abbildung 16 dargestellt werden. Im Durchschnitt haben die WBG der Schweiz somit eine jährliche Mieterfluktuation von 7.53%. Die Fluktuation blieb über die Jahre sehr konstant. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Wert von 7.53% als zuverlässig gilt.

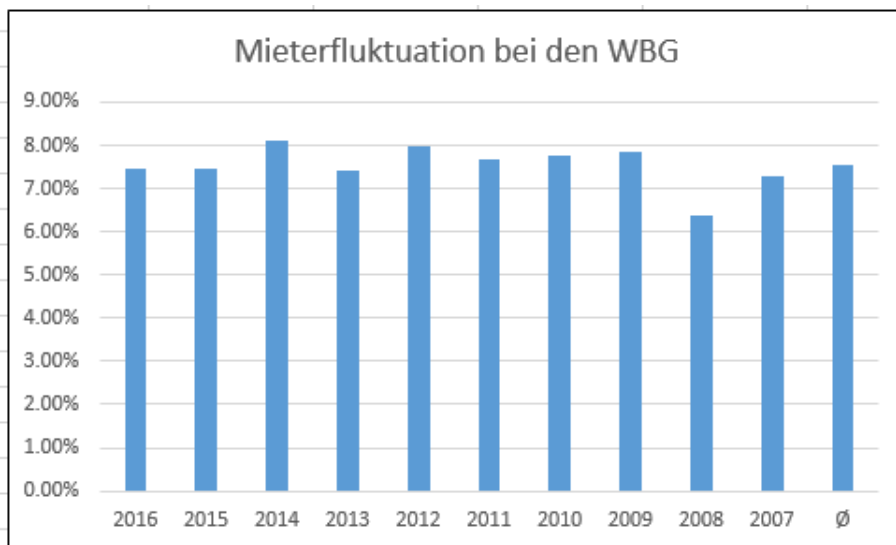


Abbildung 16: Prozentuale Mieterfluktuation bei den CH-WBG nach Jahren

Interessant ist bei genauerer Betrachtung der Mieterfluktuation, dass es, je nach Anzahl Wohnungen, einen deutlichen Unterschied der Fluktuation gibt. WBG mit maximal 50 Wohnungen zeichnen sich durch grosse Volatilität in der jährlichen Mieterfluktuation aus. Dies hat mit der kleinen Anzahl an Wohnungen zu tun, bei welchen sich Umzüge schnell auf die Fluktuationsquote wirken. WBG mit 50-300 Wohnungen sind die stabilsten aller WBG und weisen im Durchschnitt eine Fluktuationsquote von 4-7% aus. Diese mittelgrossen Genossenschaften gelten in vielen Bereichen als Vorbild. Sie haben zwar die etwas höheren Gesamtkosten als die grossen WBG,⁶² können jedoch bezüglich Zusatzangebote wie Bastelräume und Gemeinschaftsräume punkten. In vielen Fällen ist dort das ursprüngliche und traditionelle Genossenschaftsverständnis vorhanden, welches der gegenseitigen Hilfe einen hohen Stellenwert zuordnet.⁶³

⁶² Vgl. Christen 2012, S. 20

⁶³ Vgl. Schmid 2006, S. 7

Die Fluktuation der WBG mit den meisten Wohnungen (mehr als 300 Whg.), tendiert dagegen Richtung 9-12%. Dies ist wohl der Tatsache zuzuschreiben, dass dort die Möglichkeit für einen internen Wechsel am grössten ist. Schaut man sich nämlich die Mieterfluktuation der Genossenschaften, gewichtet nach Anzahl Wohnungen an, sieht das Bild ein wenig anders aus. In Abbildung 17 erkennt man, dass dadurch der Mieterfluktuations-Durchschnitt auf 9.35% springt, da jetzt die grossen WBG klar stärker ins Gewicht fallen.

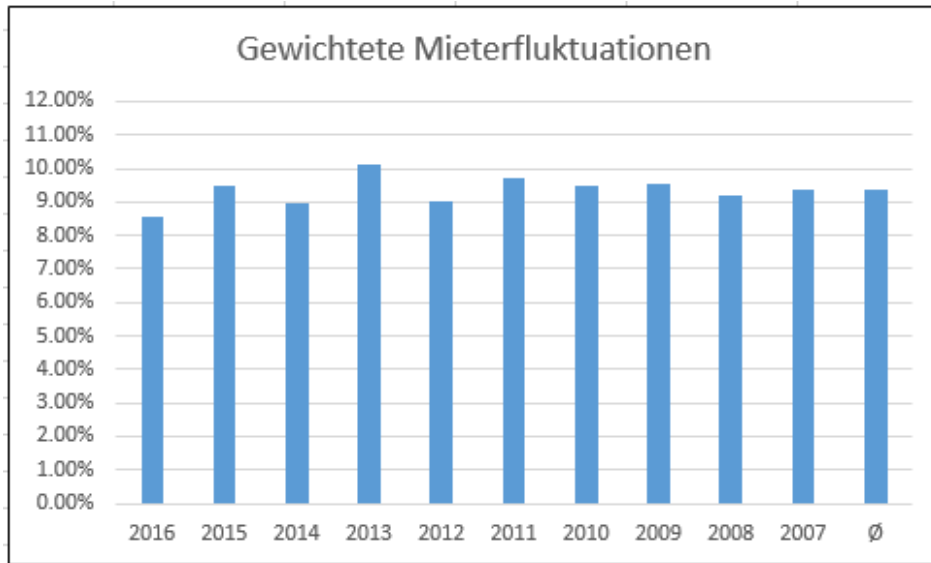


Abbildung 17: Prozentuale gewichtete Mieterfluktuation nach Anzahl Wohnungen und Jahr

In der Online-Umfrage wurde auch nach den Gründen für die sich eventuell verändernde Fluktuation gefragt. Zusammengefasst können die Aussagen der WBG auf folgende Punkte aufgegliedert werden:

- Bei den kleinen WBG ist der Hauptgrund für einen Mieterwechsel, der Gang in ein Altersheim oder -wohnung oder der Tod eines Bewohners.
- In diversen mittleren bis grösseren WBG, kam es aufgrund von Reglementanpassungen, dass Unterbelegungen (z.B. 1 Person in einer 4-Zimmer-Whg.) nicht mehr akzeptiert werden, vermehrt zu internen Umzügen. Auch die sonstigen internen Wechsel, aufgrund von Familiennachwuchs oder Trennung, führten zu erhöhter Fluktuation.
- Bei allen grösseren WBG wurde darauf hingewiesen, dass in den letzten 10 Jahren die Fluktuation aufgrund von Ersatzneubauten oder Gesamtanierungen zugenommen hat. Insbesondere gegen Ende der Nutzungs- und Lebensdauer der Liegenschaften nahmen die Abgänge zu.

Um die Mieterfluktuation von WBG noch besser zu verstehen, wurde in einer weiteren Frage nach den Gründen der Auszüge der Mieter gefragt (mehrfach Antworten waren möglich). Es zeigt sich, dass die Gründe für den Auszug nicht auf zwei oder drei Punkte eingeschränkt werden können. Bei Bedarf die Fluktuation zu verringern, können die WBG also nicht nur Verbesserungen in einem oder zwei Punkten anstreben, sondern müssten Verbesserungen in der ganzen Breite umsetzen.

Schaut man sich die Unterschiede zwischen den kleinen und grossen WBG an, so fällt in diesem Punkt auf, dass es nur geringe Differenzen gibt. Sowohl bei den grossen WBG als auch bei den Kleinen wurde von den Ausziehenden fast jeder Grund genannt. Bei genauerer Betrachtung der Gründe kann festgestellt werden, dass der Ortswechsel sowie das Zusammenziehen mit dem Partner sehr weit vorne liegen. Dies sind Gründe, auf welche die Wohnbaugenossenschaften wenig Einfluss haben, da exogene Faktoren diese Punkte beeinflussen (vgl Kapitel 2.5.1). Bei den Gründen der zu kleinen/grossen Wohnung, der nicht seniorenrechten Wohnung oder der gross-zyklischen Sanierung sollte die WBG darauf achten, dass sie, wenn immer möglich, frühzeitig mit den Bewohnern ins Gespräch kommt und so eine andere oder Zwischenlösung finden kann. Dies kann im Idealfall auch schon über den Hauswart abgewickelt werden. Überraschenderweise wird auch der Grund der zu teuren Wohnung immer wieder genannt. Warum dieser Grund trotz Kostenmiete genannt wird, ist für den Autor nicht nachvollziehbar. Auch der mögliche Grund, dass die Angaben der „Wohnung zu teuer“ nur bei neuen und wegen dem hohen Landpreis teureren WBG gemacht wurden, kann nach Auswertung der Umfragedaten nicht bestätigt werden.

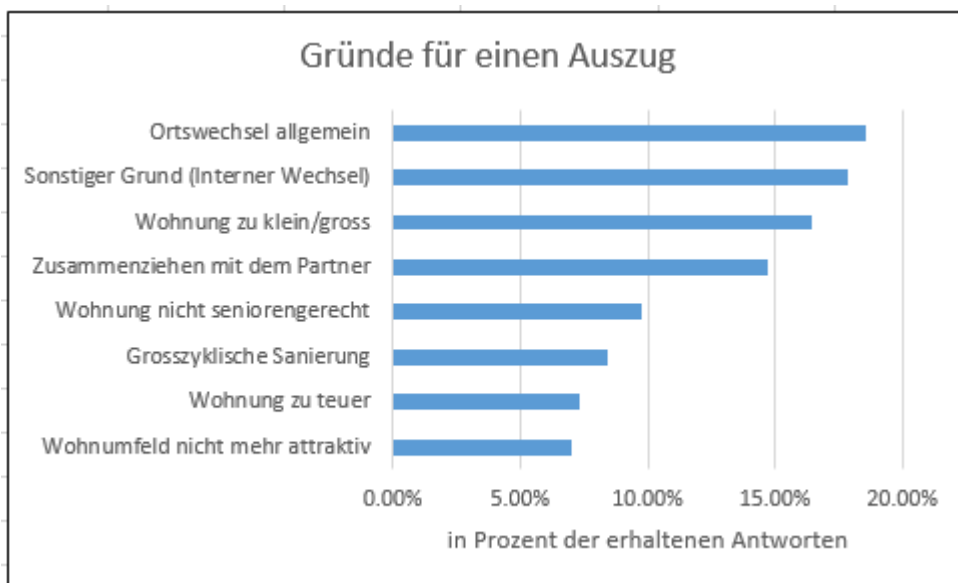


Abbildung 18: Gründe für den Auszug aus einer Wohnbaugenossenschaft

In Zusammenhang mit der Mieterfluktuation und um diese noch besser zu verstehen, wurde bei den WBG auch nach der Ausgabe von Anteilscheinen gefragt. Dabei geht es darum, zu verstehen ob die Fluktuation einen Zusammenhang mit der Betragshöhe der Anteilscheine hat. Mit dem Erwerb von Anteilscheinen beteiligt man sich am Genossenschaftskapital und wird Genossenschafter. Das eingebrachte Geld wird von der WBG als Eigenkapital gegenüber den Banken für die Finanzierung von z.B. Sanierungen oder Ersatzneubauten gebraucht. Die Anteilscheine werden in der Regel zu vorteilhaften Konditionen verzinst und können beim Auszug zum Nominalpreis zurückgegeben werden.⁶⁴

Von den 78 Umfrage-Teilnehmern haben 70 WBG angegeben, dass die Bewohner Anteilsscheine kaufen müssen und nur bei 8 WBG gibt es keine Anteilsscheine. Die Höhe der Anteilsscheine betrug bei 90% der WBG nicht mehr als 10'000 CHF (vgl. Abbildung 18). Nur 10% aller WBG verlangen mehr als 10'000 CHF für ihren Anteilsschein, mit einem Maximalwert von 36'000 CHF. Die meisten WBG verlangen somit in etwa die gleiche Höhe an finanzieller Beteiligung, wie die Mietzinshinterlegung auf dem freien Mietmarkt.

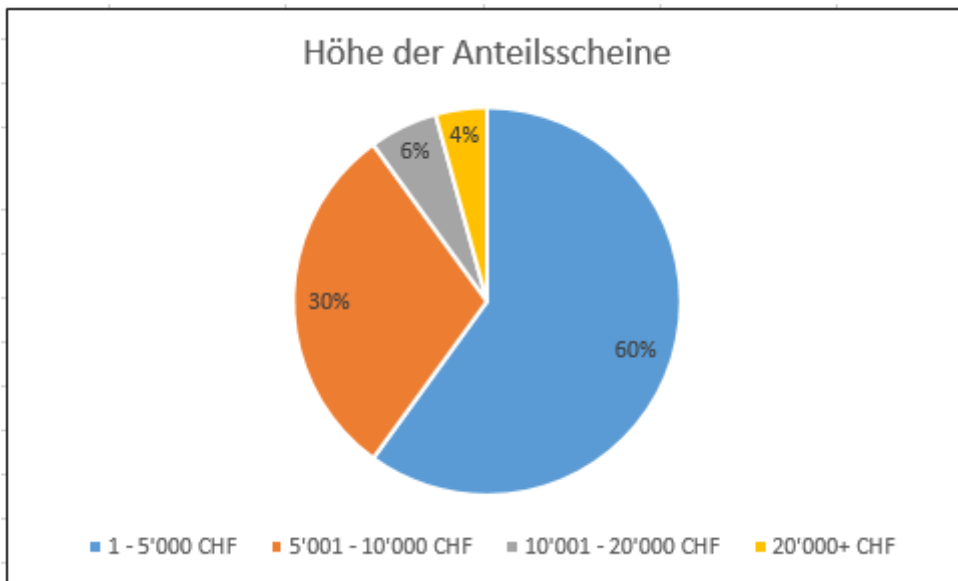


Abbildung 19: Prozentuale Verteilung der Höhe der Anteilsscheine

Nach Auswertung der Fluktuationsrate in Abhängigkeit von der Höhe der Anteilsscheine, kann gesagt werden, dass keine Signifikanz besteht. In Abbildung 19 ist gut zu sehen, dass insbesondere die nach Anzahl Wohnung gewichtete Fluktuation sich im Jahre 2016 um maximal 1.4% unterscheidet (5'001-10'000 CHF = 7.4% und 20'000+ CHF =

⁶⁴ Vgl. Zullinger/Egli 2013, S. 80

8.8%). Auch die Auswertung der weiteren Jahre bis 2007 ergab kein anderes Bild. Die einzige deutliche Abweichung im Jahre 2016 ist bei der Anteilscheinhöhe von 20'000+ nicht gewichtet nach der Anzahl Wohnungen zu sehen. Dort ist der Wert mit 5.1% deutlich tiefer als im Durchschnitt. Um über diesen Wert eine Aussage zu machen, sind jetzt zu wenige Stichproben (n=3) vorhanden, so dass die Volatilität zu gross ist.

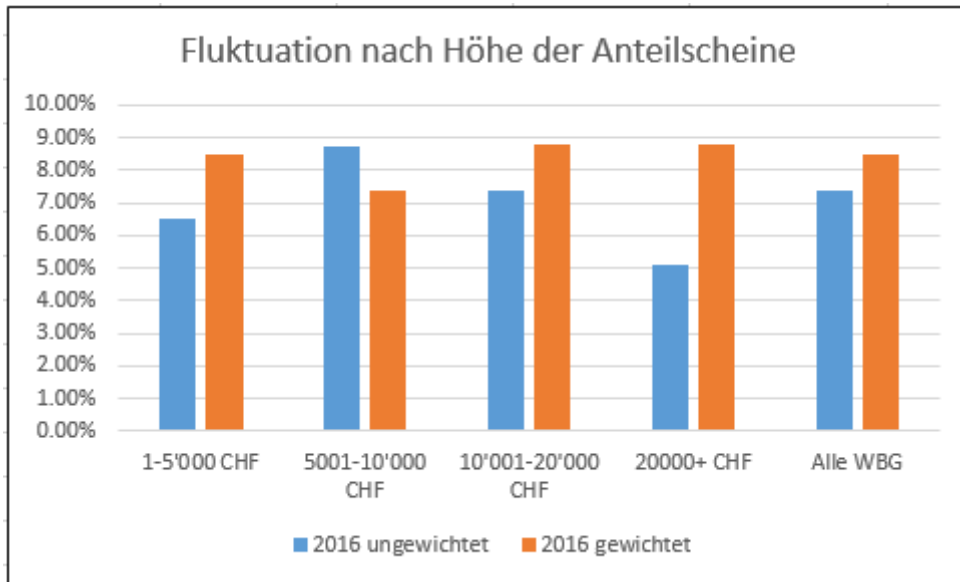


Abbildung 20: Prozentuale Fluktuation nach Höhe der Anteilscheine im Jahre 2016

Abschliessend kann aber festgehalten werden, dass die Höhe der Anteilscheine, sowohl gewichtet als auch ungewichtet, keinen signifikanten Einfluss auf die Mieterfluktuation in den WBG hat. Dies ist bei den erheblichen Beträgen von teilweise über 20'000 CHF doch ein wenig überraschend.

Bei der letzten Frage, ob es bei den WBG einen Unterschied zwischen gewöhnlichen Mietern und Genossenschafter gibt, wobei der Genossenschafter in dieser Frage als jemand beschrieben wird, welcher „am sozialen Genossenschafts-Leben teilnimmt und freiwillige Übernahme von Leistungen ausübt“, wurde unterschiedlich beantwortet. Alle WBG haben die Frage zweifach beantwortet. In einem ersten Schritt haben 76 von den 78 WBG geantwortet, dass sie nur Genossenschafter mit Anteilscheinen hätten und nur 2 WBG haben neu auch Mieter ohne Anteilscheinen. Der Grund für die Aufnahmen von gewöhnlichen Mietern ist: „Infolge neuer Bauvorhaben wurden Mieter nicht mehr als Genossenschafter aufgenommen, da dadurch das Mietverhältnis einfacher gekündet werden kann“.

In einem zweiten Teil wurde die Frage bezüglich dem sozialen Genossenschaftsgedanken beantwortet. Dabei gaben ca. 50% aller WBG an, dass sie keinen Unterschied bei

ihren Mitgliedern feststellen. Die anderen ca. 50% haben zusammenfassend folgende Angaben gemacht (nur Mehrfachnennungen genommen):

- Nur noch ältere Genossenschafter identifizieren sich mit der Genossenschaft und sind bereit, freiwillige Arbeiten zu übernehmen.
- Insbesondere günstige Mieten sind gefragt. Heutzutage sind viele Genossenschaftere und nicht mehr Genossenschafter.
- Die Genossenschaftsidee ist bei den Mietern nicht mehr verankert, aber alle bleiben, da das einmalige Preis/Leistungs-Verhältnis ausserhalb der WBG nicht mehr geboten wird.

28% aller WBG haben jedenfalls angegeben, dass sie der Meinung sind, dass Genossenschafter aufgrund ihrer Verbundenheit zur WBG länger in den Wohnungen bleiben. Diese Zahl muss aber mit Vorsicht betrachtet werden, da die Angaben der WBG nur auf Gefühlen beruhen und nicht mit Daten hinterlegt werden können.

4.3 Vergleich gesamte Schweizer Marktfluktuation mit den WBG

Da die Mieterfluktuationsdaten der gesamten CH (Umzugsquote) nur für die Jahre 2011 und 2014 vorhanden sind, werden auch seitens WBG-Fluktuation nur diese beiden Jahre zum Vergleichszweck herangezogen. Wie in der Tabelle 6 ersichtlich, ist die Fluktuationsrate der WBG sowohl im Jahre 2011 um 2.58% als auch im Jahre 2014 um 1.63% tiefer. Ersichtlich ist auch, dass sowohl in der gesamten Schweiz als auch bei den WBG die Fluktuationsquote abgenommen hat. Wie in Kapitel 2.5.3 schon beschrieben, erhöhten sich die Angebotsmieten gegenüber den Bestandesmieten um einige Prozentpunkte. Dass die Fluktuation in den letzten Jahren trotzdem so stark sank, doch ein wenig überraschen. Geht man weiter davon aus, dass sich die Wohneigentumsquote von 1990-2014 von 31% auf 37% verschoben hat, sollte die Fluktuation eher grösser sein.

	2011	2014	2016
Schweiz	12.30%	10.60%	
WBG	9.72%	8.97%	8.58%
Differenz	2.58%	1.63%	

Tabelle 6: Mieterfluktuationsquote Schweiz vs WBG in ausgewählten Jahren

Ersichtlich ist auch, dass sowohl in der gesamten Schweiz als auch bei den WBG die Fluktuationsquote abgenommen hat. Dass die Fluktuation in den letzten Jahren so stark sank, kann doch ein wenig überraschen. Geht man davon aus, dass sich die Wohneigen-

tumsquote von 1990-2014 von 31% auf 37% verschob und sich die Hypothekarzinsen auf einem Allzeittief befinden, könnte man vermuten, dass die Fluktuation eher höher sein sollte. Für die Abnahme der Fluktuation gibt es aber einen nachvollziehbaren Grund. Der entscheidende Punkt ist derjenige der unterschiedlichen Angebots- und Bestandsmiete (vgl. Kapitel 2.5.3). In den letzten 15 Jahren sind die Angebotsmieten im Schnitt um 53% gestiegen, an sehr guten Lagen sogar noch mehr. In derselben Zeitspanne legte der allgemeine Mietpreisindex des Bundesamtes für Statistik um 24 Prozent zu, also weit weniger als die Angebotsmieten. Auch lässt sich ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Dauer der Mietverträge und der Differenz zwischen den Angebots- und Bestandsmieten nachweisen.⁶⁵ Die kantonalen Unterschiede und deren teilweise speziellen Gesetze wie z.B. das LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations) in Genf, vergrössern den Unterschied noch. Ein weiteres Argument ist sicherlich auch, dass wir ein Volk von Städtern sind und ca. 70% von den Schweizer in einer Stadt oder deren Agglomeration wohnen. Durch die schon vorherrschende hohe Verdichtung und die daraus entstehende tiefe Leerstandsquote, lässt dies viele Mieter in ihren bestehenden Wohnungen bleiben.

In der Tabelle 6 ersichtlich ist auch, dass die Differenz der Fluktuationsquote zwischen dem gesamten Schweizer Mietmarkt und den WBG abgenommen hat. Auch hier ist darauf zu verweisen, dass dank der Kostenmiete der Genossenschaften die Bestandsmieten nicht gehoben werden. Die Angebotsmieten von neuen WBG, sind im Vergleich mit den älteren Liegenschaften definitiv teurer geworden, da der Landpreis vor allem in den Städten stark angestiegen ist. Der Anschaffungswert wird im Rahmen der Kostenmiete einmalig berechnet und, ausser bei wertvermehrenden Investitionen, nicht mehr verändert. Dadurch entwickelt sich die Kostenmiete im Vergleich zur Marktmiete und vorausgesetzt die Preise für das Land, die Immobilien und die Mieten steigen, immer erst mit der Zeit vorteilhaft.

4.4 Zusammenfassung der Erkenntnisse

Nach der Auswertung der Umfrage können folgende zwei grundsätzliche Punkte über die WBG festgehalten werden:

- Die Tendenz zu Sanierungen oder Ersatzneubauten steigt an. Insbesondere die Liegenschaften mit vielen Wohnungen aus den 50er bis 70er-Jahren, haben

⁶⁵ Vgl. BFS 2016, o.S.

schon mehrere grössere Investitionen getätigt. Dies führte bei vielen WBG zu einem Anteil an Bauten in den 2000er-Jahren.

- Die meisten WBG haben einen Mix an Wohnungsgrössen in ihrem Portfolio. Prozentual klar am meisten vorhanden sind jedoch die 3- und 4-Zimmer Wohnungen. Dies hat mit der Erstellung von vielen WBG in der Nachkriegszeit zu tun. Zu dieser Zeit waren für 1-Kind-Familien 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die zu Beginn des Kapitels aufgestellten drei Kernfragen können nun folgendermassen beantwortet werden:

1. Die meisten WBG kennen die Fluktuation ihrer Mitglieder über die letzten 10 Jahre. Dabei ist festzustellen, dass bei den kleinen WBG (< 50 Whg.), aufgrund der kleinen Mitglieder Anzahl, die Fluktuation pro Jahr sehr unterschiedlich sein kann. Bei den mittleren WBG (50-300 Whg.) ist die Fluktuation am kleinsten, da diese mit vielen sozialen Angeboten Punkten und ihre Attraktivität dadurch hoch halten. Die grossen WBG (300+ Whg.) haben tendenziell eine höhere Fluktuation, da sie viele interne Wechsel haben sowie teilweise grössere Sanierungen durchführen.
2. Die Gründe für die Auszüge sind bei allen WBG sehr unterschiedlich. Bei vielen Gründen können die WBG aber nichts dafür, da diese von aussen auf die Mieter einwirken (z.B. neuer Job).
3. 90% aller WBG kennen die Vergabe von Anteilscheinen. Diese variieren zwischen 2'000 CHF und 36'000 CHF je nach WBG. Betreffend Fluktuation kann jedoch gesagt werden, dass die Höhe der Anteilscheine keinen Einfluss auf die Mieterfluktuation hat.

Beim Vergleich der Mieterfluktuation der WBG mit der Mieterfluktuation der gesamten Mietwohnungen am Schweizer Markt, ist klar ersichtlich, dass die WBG eine tiefere Fluktuation ausweisen. Dies ist auf den ersten Blick auch nicht überraschend, da in vielen WBG ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis besteht. Die Verringerung der Mieterfluktuation in den Jahren 2011-2014, sowohl bei den WBG als auch auf dem gesamten Schweizer Markt deutet darauf hin, dass die Angebotsmieten von neuen Liegenschaften deutlich zu teuer waren und sich ein Umzug daher nicht lohnt.

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

In der Schweiz gibt es über 1'000 Wohnbaugenossenschaften, welche über 100'000 Wohnungen in der ganzen Schweiz besitzen. Fast 5% aller Mieter in der Schweiz sind Teil dieser Genossenschaften, in den grossen Städten liegt dieser Anteil teilweise sogar bei fast 20% (siehe Stadt Zürich). Um sicherzustellen, dass die Wohnbaugenossenschaften gemeinnützlich unterwegs sind, wurde vom Bund einerseits die sogenannte Kostenmiete eingeführt, welche die Genossenschaften zu einem moderaten Mietpreis zwingt. Andererseits unterstützt der Bund und Kanton die WBG durch Bürgschaften bei der Aufnahme von Geld am Finanzmarkt (indirekte Förderung).

Da die WBG häufig in der Nachkriegszeit oder den 60er-Jahren gebaut wurden, müssen viele Liegenschaften in den nächsten 20 Jahren eine Sanierung oder einen Ersatzneubau vornehmen. Die momentane Tiefzinslage und die Möglichkeit Geld zu günstigeren Konditionen als zum Referenzzinssatz zu bekommen, hat viele WBG dazu bewegt, die Einsparungen nicht als Mietreduktion weiter zu geben, sondern die Rückstellungen markant zu erhöhen. Auch die Wohnungsgrössen und die -fläche aus den 50er und 60er-Jahren entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Aus diesem Grund ist eine langfristige und strategische Planung jeder einzelnen WBG zwingend notwendig, um den richtigen Zeitpunkt einer Sanierung oder eines Ersatzneubau nicht zu verpassen.

Zu einer Mieterfluktuation kann es vor oder wegen einer Sanierung kommen. In den meisten Fällen wird jedoch wegen diversen anderen endogenen oder exogenen Faktoren umgezogen. Bei der Betrachtung der Mieterfluktuation des gesamten Schweizer Marktes, konnte festgestellt werden, dass die Mieterfluktuation in den Kantonen mit den grossen Städten am höchsten ist (10-12%). In diversen kleineren Kantonen mit vielen Eigentumswohnungen, ist die Fluktuation um ca. 2-Prozentpunkte tiefer (6-8%). Im Schnitt lag die Fluktuationsquote im Jahre 2014 schweizweit bei 10.6%. Vergleicht man diese Werte mit denjenigen der WBG, kann gesagt werden, dass die WBG mit einem Wert von 9% ein wenig tiefer liegt. Dies ist sicherlich auf das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der WBG zurückzuführen. Betrachtet man die Entwicklung der Mieterfluktuation über die letzten fünf Jahre, so ist sowohl im Markt als auch bei den WBG ein Rückgang spürbar. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Entwicklung der

Angebots- und Bestandsmiete in den letzten Jahren. Während sich die Angebotsmieten in den letzten 15 Jahren um durchschnittlich 50% erhöht haben, sind die Bestandesmieten in der gleichen Zeit nur um ganze 24% gewachsen. Die Attraktivität in der bestehenden Wohnung zu bleiben wurde durch diesen Faktor klar erhöht. Der Effekt der unterschiedlichen Entwicklung der Angebots- und Bestandesmieten hat insbesondere Auswirkungen auf die Mieterfluktuation der privaten Investoren und weniger auf diejenige der WBG. Aus diesem Grund war der Rückgang der Fluktuation in den letzten fünf Jahren bei den WBG deutlich geringer (1.7% vs. 0.7%).

Die Mieterfluktuation bei den WBG wird durch unterschiedliche Gründe ausgelöst. Bei kleineren WBG ist meistens der Tod oder der Umzug in ein Altersheim der Auslöser. Bei den mittleren und grösseren WBG spielen die internen Umzüge, der allgemeine Ortswechsel, die Anpassung an die Lebenssituation und die Sanierungen oder Ersatzneubauten eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Mieterfluktuation. Keine oder nur eine geringe Rolle spielen bei allen WBG die Höhe der Anteilscheine oder die soziale Eingebundenheit in die Genossenschaft.

5.2 Diskussion

Die meisten Wohnbaugenossenschaften befinden sich in den Städten Zürich, Bern, Basel, Genf und Luzern. Diese Städte machen zusammen über 70% des gesamten Bestandes der WBG aus. Daher stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoll gewesen wäre, die Arbeit einzugrenzen und nicht die ganze Schweiz als Umfang zu nehmen.

Die gewählte Methode im quantitativen Teil, eine eigene Umfrage über ein Online-Panel durchzuführen, hat den Vorteil der Erreichbarkeit der Probanden, der gewissen Anonymität und der höheren Stichprobenvarianz. Die Motivation, der Wahrheitsgehalt und die Genauigkeit der einzelnen Antworten sind schwierig nachzuprüfen, wäre aber bei einer anderen Erhebung auch so gewesen.

Die Daten für die Mieterfluktuationsquote waren weder beim BFS noch bei den WBG zusammengefasst vorhanden. Durch die Umfrage konnten die WBG-Daten erhoben werden. Bei den Mieterfluktuationsdaten für den gesamten Schweizer Markt, mussten jedoch teilweise die Daten der Schweizer Post mit den Daten des BFS kombiniert werden. Diese Kombination war aufgrund unterschiedlicher Datensätze und Datennamen nicht ganz einfach zu bewerkstelligen.

5.3 Ausblick

Die Situation auf dem Immobilienmarkt wird sich durch das weiter anhaltende Tiefzinsumfeld in den nächsten Jahren nicht verändern. Immobilien bleiben eine attraktive Anlage. Die vermehrten Bautätigkeiten in den letzten 10 Jahren, insbesondere in der Agglomeration der Schweizer Städte, werden jedoch zu einem Überschuss an Wohnungen führen. Dies wird sicherlich einen Einfluss auf die Angebotsmieten haben (nicht an den Toplagen). Bei sinkenden oder gleichbleibenden Angebotsmieten wird die Mieterfluktuation vermutlich wieder zunehmen.

Die WBG stehen in den nächsten 20 Jahren vor der grossen Herausforderung ihren Bestand an Wohnungen zu sanieren, neu zu konzipieren oder die Liegenschaft abzureissen und neu zu erstellen. Grosse professionell geführte WBG, welche heute schon über Rückstellungen verfügen, werden dies zur Zufriedenheit aller bewerkstelligen können. Kleine WBG mit wenig Immobilien Know-How müssen aufpassen, dass sie jetzt schon genügend Rückstellungen machen, so dass bei einer kommenden Sanierung auch Geld vorhanden sein wird.

Literaturverzeichnis

- Bühlmann, L./Spori, N. (2010): Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, in: Raum & Umwelt VLP-ASPAN (2010)1, S. 2-35
- Christen, B. (2012): Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, Rechnungsjahr 2012, Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich, Zürich 2012
- Dillmann, D. A. (2007): Mail and Internet Survey. The Tailored Design Method. Second Edition. New Jersey 2007
- Geyer, H. (2014): Kennzahlen für die Bau- und Immobilienwirtschaft. 1. Auflage. Freiburg 2014
- Hanrath, S. (2011): Selbstbestimmung in Gemeinschaft – Wohnungs- und Sozialgenossenschaften als Zukunftsoption, in Allgeier, M. (Hrsg.): Solidarität, Flexibilität, Selbsthilfe – Zur Modernität der Genossenschaftsidee, Wiesbaden 2011, S. 121-136
- Harbrecht, W. (2000): Die Zukunft der Genossenschaftsidee im 21. Jahrhundert im Lichte Ihrer historischen Entwicklung, in: Entwicklung und Realisierung des Genossenschaftsgedankens vom Mittelalter bis zur Gegenwart, (Schriftreihe zur Genossenschaftsgeschichte, Band 2), (Hrsg.): Historischer Verein Bayerischer Genossenschaften, München 2000, S. 316-337
- Hofer, A./Schmid, P./Zulliger, J. (2008): Eine Agenda für den gemeinnützigen Wohnungsbau, in: Stadt Zürich / Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (Hrsg.): Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Zürich 2008, S.182-191
- Jenny, A. (2008): Die Messbarkeit der Qualität von Immobilienbewirtschaftungsdienstleistungen aus der Sicht institutioneller Immobilieninvestoren, Zürich 2008
- Kellerhans, W. (1969): Die Bau- und Wohngenossenschaft, in Blümle, E.B. (Hrsg.): Genossenschaftswesen in der Schweiz, Veröffentlichung der deutschen Genossenschaftsklasse, Band 6, 1969, S. 15-35
- Koch, M./Kurz, D. (2007): Mehr als Wohnen - Auf der Suche nach dem neuen Zürich, in: Durban, C./ Stadt Zürich Finanzdepartement und Hochbaudepartement (Hrsg.):

Mehr als Wohnen: Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich 1907-2007 – Bauten und Siedlungen, Zürich 2007, S.16-33

Kurz, D. (2000): Die Genossenschaft baut mit an einer besseren Menschengemeinschaft, in Caduff, C./Athanasiou, N. (Hrsg.): Wegweisend wohnen – Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert, Zürich 2000, S. 9-21

Pfister, M./Zedi, V./Zimmermann, S. (2010): Masterthesis, Ersatzneubau, Hemmnisse und Anreize, Zürich 2010

Rottke, N./Wernecke, M. (2008): Lebenszyklus von Immobilien, in: Karl-Werner Schulte (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Aufl., München: Oldenbourg, 2008, S. 209-222

Ruf, W. (1930): Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz, in der Schriftenreihe des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen Nr. 5, Zürich 1930

Selk, D./Walberg, D./Holz, A. (2007): Siedlungen der 50er Jahre – Modernisierung oder Abriss? Methodik zur Entscheidungsfindung über Abriss, Modernisierung oder Neubau in Siedlungen der 50er Jahre, Stuttgart 2007

Schmid, P. (2005): Die Wohnbaugenossenschaft der Schweiz, in: Purtschert, R. (Hrsg.): Die Genossenschaftswesen in der Schweiz, Bern 2005, S.299-333

Schmid, P. (2006): Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Zürich im Vergleich, Eine Sonderauswertung der Befragung der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften im Jahre 2004, Zürich 2006

Schmid, P. (2015): Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, Rechnungsjahr 2014, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Zürich 2015

Schoch, R. (2016): Folienpräsentation: Genossenschaften als immobilienwirtschaftliche Akteure, Zürich 2016

Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2016): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016, Zürich 2016

Thielsch, M. T./Weltzin, S. (2009): Online-Befragungen in der Praxis. In: Brandenburg, Thielsch, M. T. (Hrsg.). Praxis der Wirtschaftspsychologie. Themen und Fallbeispiele für Studium und Anwendung. Münster 2009, S. 69-85

Zullinger, J./Egli, W. (2013): Immo-Tipps, München 2013

Internetquellen

BFS (Hrsg.) (2016): Mietpreis pro Quadratmeter pro Privathaushalt, nach Migrationsstatus, Grossregionen und Haushaltstyp. Online verfügbar unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migrationintegration/integrationindikatoren/alle-indikatoren/wohnen/mietpreis-quadratmeter.assetdetail.313166.html> [abgerufen am 07.04.2017]

BFS (Hrsg.) (2017a): Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp und Wohneigentumsquote, nach Kanton. Online verfügbar unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuer.assetdetail.2242932.html> [abgerufen am 07.04.2017]

BFS (Hrsg.) (2017b): Bevölkerungsentwicklung 2016: Provisorische Ergebnisse, Die Bevölkerung der Schweiz wächst auch 2016 weiter. Online verfügbar unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.assetdetail.2240354.html> [abgerufen am 08.04.2017]

Böniger, M. (2013): Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?, in: Stadt Zürich/ Präsidialdepartement/Statistik/Publicationen&Angebote, 28.03.2013. Online verfügbar unter https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2013-03-28_Wie-viel-Wohnraum-braucht-der-Mensch.html [abgerufen am 03.05.2017]

BSV (Hrsg.) (2015): Wohnversorgung in der Schweiz, Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen. Online verfügbar unter http://www.gegenarmut.ch/fileadmin/kundendaten/Dokumente/15_15d_eBericht.pdf [abgerufen am 15.04.2017]

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2017), Hypothekarischer Referenzzinssatz, Online verfügbar unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html> [abgerufen am 17.03.2017]

Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (Stand am 01. April 2017), SR 220.

Online verfügbar unter <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html> [abgerufen am 06.04.2017]

Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21.03.2003 (Stand 01.01.2013), SR 842. Online verfügbar unter <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html> [abgerufen am 09.04.2017]

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz (Stand 01.01.2013). Online verfügbar unter https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/05_Wohnraumfoerderung/51_WFG/511_Indirekt_Miete/charta_der_gemeinnuetzigenwohnbautraegerinderschweiz.pdf.download.pdf/charta_der_gemeinnuetzigenwohnbautraegerinderschweiz.pdf [abgerufen am 10.04.2017]

Immobilien Fachwissen (2017): Das Online-Lexikon der Immobilienwirtschaft, Online verfügbar unter <http://lexikon.immobilienfachwissen.de/index.php?UID=313690806&ATOZ=M&KEYWORDID=7377> [abgerufen am 03.03.2017]

Kanton Luzern (Hrsg.) (2011): Dienststelle Immobilien, Definition Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung 8Stand 01.04.2011, Online verfügbar unter https://immobilien.lu.ch/-/media/Immobilien/Dokumente/Leistungen/Bewirtschaften/30_007_W_Abgrenzung_Instandhaltung_Instandsetzung.pdf [abgerufen am 11.03.2017]

Raiffeisen (Hrsg.) (2017): Wohnimmobilien Schweiz – 1Q2017, Zinsanstieg stoppt Höhenflug, Online verfügbar unter <https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/pdf/publikationen/wohnmobilien-schweiz/de/2017/Wohnimmobilien-Schweiz-1Q17.pdf> [abgerufen am 11.03.2017]

SEM (Hrsg.) (2015): Statistik 2014, Zuwanderung Ausländerinnen und Ausländer in der Schweiz, Online verfügbar unter <https://www.sem.admin.ch/dam/data/sem/publiservice/statistik/auslaenderstatistik/monitor/2014/statistik-zuwanderung-2014-12-d.pdf> [abgerufen am 18.03.2017]

Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement), Online ver-

fürbar unter <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung/mietzinskontrolle.html> [abgerufen am 12.03.2017]

Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): 27. November 2011: Abstimmung und Wahl, Online verfügbar unter https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/vergangene_termine/111127.html [abgerufen am 12.03.2017]

Steueramt Kanton Zürich (Hrsg.) (2005): Steuerkommentar zur Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005, Online verfügbar unter <http://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/02/Steuerkommentar-2006-Januar.pdf> [abgerufen am 12.02.2017]

Strohm, D. (2009): Zufriedene Bewohner machen Eigentümer froh. In: NZZ.ch, 29.11.2009, Online verfügbar unter https://www.nzz.ch/zufriedene_bewohner_machen_eigentuemmer_froh-1.4078106 [abgerufen am 12.04.2017]

SVIT (Hrsg.) (2015): Medienmitteilung: Online-Wohnungsindex (OWI) Nachfrage nach Mietwohnungen geht weiterhin leicht zurück vom 18. November 2015, Online verfügbar unter http://wp.swissrei.ch/wordpress/wp-content/uploads/2016/10/20151118_Medienmitteilung_OWI_Sommerhalbjahr_2015.pdf [abgerufen am 15.04.2017]

Weber, D. (2010): Gute Bewirtschaftung steigert Erträge. In: Handelszeitung.ch, 22.09.2010, Online verfügbar unter <http://www.handelszeitung.ch/unternehmen/gute-bewirtschaftung-steigert-ertraege> [abgerufen am 15.04.2017]

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2016), Medienmitteilung Pressestelle Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Mietzinsstatistik 2014, Online verfügbar unter: https://www.wbg-schweiz.ch/data/Medienmitteilung_Mietzinsstatistik_4674.pdf [abgerufen am 12.04.2017]

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2011), Leitfaden: Festsetzung von Mietzinsen bei Neubauten sowie bei Mietzinsveränderungen bei von der Stadt Zürich unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträgern (Stand März 2011),

Online verfügbar unter <http://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/05/Leitfa-den-f%C3%BCr-die-Festsetzung-von-Mieten-03-20111.pdf> [abgerufen am 19.02.2017]

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2017), Leitbild und Positionen (Stand 01.03.2017). Online verfügbar unter <http://www.wbg-zh.ch/startseite/unsere-positionen/positionspapiere/> [abgerufen am 11.04.2017]

Wohnraumförderungsgesetz WFG (2013a), Merkblatt 1: Übersicht über Ziele und Förderinstrumente (Stand 01.01.2013). Online verfügbar unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/indirekte-foerderung-des-gemeinnuetzigen-wohnungsbaus.html> [abgerufen am 10.04.2017]


Wohnraumförderungsgesetz WFG (2013b), Merkblatt 3: Förderung von Modellprojekten im Wohnungswesen (Stand 01.01.2013). Online verfügbar unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/indirekte-foerderung-des-gemeinnuetzigen-wohnungsbaus.html> [abgerufen am 12.04.2017]

Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26.11.2003 (Stand 01.01.2014), SR 842.1. Online verfügbar unter <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html> [abgerufen am 09.04.2017]






ZKB (Hrsg.) (2015): Immobilien Aktuell, Ausgabe November 2015, Online verfügbar unter, <https://www.zkb.ch/media/pub/coporate/immobilien-aktuell/immobilien-aktuell-2014-11.pdf> [abgerufen am 09.03.2017]

Anhang


Anhang 1 – Fragebogen Online-Umfrage (<http://rqilv9.findmind.ch>)

1 Wie heisst Ihre Genossenschaft? 






Name:

 Bearbeiten
  Verschieben
  Duplizieren
  Anzeigelogik (Premium)
  Löschen

+ Frage ▾

2 Sind Sie eine städtische Genossenschaft? 

Ja
 Nein

 Bearbeiten
  Verschieben
  Duplizieren
  Anzeigelogik (Premium)
  Löschen

+ Frage ▾

3 Auf welche Baujahre entfällt der Grossteil der Liegenschaften? 

	1950 und älter	1951-1975	1976-2000	2000 bis heute
0-25%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
26-50%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
51-75%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
76-100%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

 Bearbeiten
  Verschieben
  Duplizieren
  Anzeigelogik (Premium)
  Löschen

4 Wie viele Wohnungen (Anzahl) vermietet Ihre Genossenschaft? 🔍

Anzahl:

✎ Bearbeiten
↕ Verschieben
➕ Duplizieren
⚡ Anzeigelogik (Premium)
🗑 Löschen

+ Frage ▾

5 Welche Grösse von Wohnungen vermietet die Genossenschaft und wie sieht die prozentuale Verteilung aus? 🔍

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer und mehr
0-25%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26-50%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
51-75%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
76-100%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

✎ Bearbeiten
↕ Verschieben
➕ Duplizieren
⚡ Anzeigelogik (Premium)
🗑 Löschen

+ Frage ▾

6 Gibt es bei Ihnen Anteilscheine welche zu kaufen/beziehen sind? 🔍

Ja
 Nein

✎ Bearbeiten
↕ Verschieben
➕ Duplizieren
⚡ Anzeigelogik (Premium)
🗑 Löschen

7 Welche Höhe haben die Anteilscheine? 🔍

1 - 5'000 CHF
 5'001 - 10'000 CHF
 10'001 - 20'000 CHF
 20'000+ CHF
 Eigene Antwort

✎ Bearbeiten
↕ Verschieben
➕ Duplizieren
⚡ Anzeigelogik (Premium)
🗑 Löschen

8 Wie hoch war die Mieterfluktuation in den letzten 10 Jahren? 🔍

Mieterfluktuation 2016 = Anzahl Wohnungswechsel im Jahre 2016 / Anzahl vorhandene Wohnungen im Jahre 2016

Mieterfluktuation 2016 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2015 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2014 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2013 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2012 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2011 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2010 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2009 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2008 (in Prozent):

Mieterfluktuation 2007 (in Prozent):

✎ Bearbeiten 📏 Verschieben ➕ Duplizieren ⚡ Anzeigelogik (Premium) 🗑️ Löschen

9 Gab es eine Veränderung der Mieterfluktuation in den letzten Jahren? Und wenn ja, kam es zu mehr oder weniger Mieterwechsel? 🔍

✎ Bearbeiten 📏 Verschieben ➕ Duplizieren ⚡ Anzeigelogik (Premium) 🗑️ Löschen

+ Frage ▾

10 Welches waren die Gründe für einen Auszug aus der Genossenschaft? Und wie sieht dabei die prozentuale Verteilung aus? 🔍

	0-25%	26-50%	51-75%	76-100%
Wohnung zu teuer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung zu klein/gross	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ortswechsel allgemein (z. B. durch die Arbeit bedingt)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zusammenziehen mit dem Partner	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung nicht seniorengerecht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnumfeld nicht mehr attraktiv	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grosszyklische Sanierung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiger Grund	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

✎ Bearbeiten 📏 Verschieben ➕ Duplizieren ⚡ Anzeigelogik (Premium) 🗑️ Löschen

11 Sehen Sie einen Unterschied bei der Mieterfluktuation zwischen Genossenschafem und gewöhnlichen Mietem, welche nicht Genossenschafem sind?

Genossenschafem = Hoher Anteil am sozialen Genossenschafts-Leben und freiwillige Übernahme von Leistungen innerhalb der Genossenschaft

Ja

Nein

[Bearbeiten](#) [Verschieben](#) [Duplizieren](#) [Anzeigelogik \(Premium\)](#) [Löschen](#)

[+ Frage](#)

12 Wenn Sie die Frage 11 mit einem Ja beantwortet haben, würde ich gerne den Grund und die Höhe (in Prozent) des Unterschiedes erfahren?

Grund und Höhe:

[Bearbeiten](#) [Verschieben](#) [Duplizieren](#) [Anzeigelogik \(Premium\)](#) [Löschen](#)

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Mieterfluktuationsquoten bei Genossenschaften und Privat-Investoren im Vergleich“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 01.05.2017

Marc Capeder