



wohnbaugenossenschaften schweiz
aargau regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

BERICHT NEUE WOHNUNGEN IM AARGAU



Tätigkeit, Absichten und Ziele der gemeinnützigen Trägerschaften von Mietwohnungen in Kostenmiete

**Auswertung der Umfrage zu den Zielen des gemeinnützigen
Wohnungsbaus im Kanton Aargau vom Januar 2016**

Inhaltsverzeichnis

1	AUSWERTUNG UND BERICHT REGIONALVERBAND AARGAU	3
1.1	Teilnahme und Statistik.....	3
1.2	Absichten bezüglich Bestand	3
1.3	Gründe für Wachstum oder Erhalt des heutigen Bestandes.....	4
1.4	Mögliche Wege des Wachstums und beabsichtigtes Volumen	5
1.5	Wo unsere Mitglieder wachsen wollen	5
1.6	Wie unsere Mitglieder wachsen wollen	6
1.7	Entscheidungsstrukturen der gemeinnützigen Wohnbauträger.....	6
1.8	Gemeinsame Marktbeobachtung	7
1.9	Genossenschaft der Genossenschaften	7
2	SCHLUSSFOLGERUNGEN	8
3	WOHNUNGSBESTAND | WACHSTUMSZIELE | BETEILIGUNGEN | ZUSAMMENARBEIT	9
3.1	Anzahl Wohnungen.....	9
3.2	Entwicklung Anzahl Wohnungen seit 2000	9
3.3	Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen in den nächsten Jahren	9
3.4	Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen auf dem aktuellen Bestand belassen, weil	10
3.5	Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen senken, weil	10
3.6	Wir wollen die Anzahl Wohnungen erhöhen	10
3.6.1	mögliche Wege	10
3.6.2	mögliches Volumen.....	11
3.6.3	in welchem Gebiet?	11
3.6.4	Statuten und Beschlusslage	11
3.7	Finanzen.....	11
3.8	Angebote.....	11
3.9	Genossenschaft der Genossenschaften	12
3.10	Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften.....	12
4	AUSWERTUNG DER UMFRAGE 2015	13

Ennetbaden, im Januar 2016 RE

C:\Users\Rehmann-HPLap\Dropbox\Rehmann-Immo\6 SVW\Investitionsgelegenheiten\2015_Umfrage Invest AG\20160115_Bericht Invest RV AG_V0.3.doc

Mitgliederbefragung 2015

1 Auswertung und Bericht Regionalverband Aargau

1.1 Teilnahme und Statistik

Allen Mitgliedern ist im Juni 2015 ein Fragebogen zugestellt worden. Von den insgesamt 54 Mitgliedern haben 15 Mitglieder oder rund 28% an der Umfrage teilgenommen. Obwohl nur knapp 30% der Mitglieder teilgenommen haben, vertreten diese 62% aller im Aargau im gemeinnützigen Eigentum befindlichen Mietobjekte.

Die Anzahl der Teilnehmenden ist unter den Erwartungen. Da aber alle grossen Wohnbaugenossenschaften (Stiftungen und Aktiengesellschaften) teilgenommen haben und fast zwei Drittel der Wohnungen in der Auswertung enthalten sind, kann das Ergebnis als verwendbar und repräsentativ bezeichnet werden.

Die Schlussfolgerung liegt nahe, dass die häufig ehren- und nebenamtlich geführten gemeinnützigen Eigentümerinnen und Eigentümer nicht über die für die Teilnahme nötigen Kapazitäten verfügen.

Hintergrund dieser Befragung war die Vereinbarung des vorliegenden Berichtes als Leistungsvereinbarung zwischen Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Regionalverband Aargau. Einzelne Mitglieder erachteten die Befragung als unnötig oder einen Eingriff in die Autonomie der selbständigen Genossenschaften und haben darum nicht mitgemacht an der Befragung.

1.2 Absichten bezüglich Bestand

Rund 40% oder zwei Fünftel der Mitglieder, die sich an der Umfrage beteiligt haben, haben die Absicht, ihren Bestand an Wohneinheiten zu erhöhen (60% wollen Ihren Bestand belassen und es gibt keine Mitglieder, die eine Reduktion anstreben).

Die Mitglieder mit einem Wachstumsziel befinden sich in den regionalen Zentren Baden, Brugg, Lenzburg. Auffallend ist, dass in diesen Gebieten viele Arbeitsplätze sind und zusätzlich von der Höhe zum Grossraum Zürich profitieren. Insbesondere in den kleineren Gemeinden im Fricktal ist eine vermehrte Gründung von Wohnbaugenossenschaften zur Realisierung eines 60PLUS-Wohnprojektes – teilweise in Kooperation mit Gemeinden, in jedem Falle aber gut regional verankert – festzustellen.

Im ländlichen Raum – gleich wie das auch im Regionalverband Ostschweiz festgestellt wurde – sind gemeinnützige Wohnbauträger oft für einen ganz bestimmten Zweck wie das Erstellen von Alterswohnungen oder für barriere-freies Wohnen gegründet worden. Ist der Zweck erfüllt, gibt es aber im Gegensatz zur Ostschweiz durchaus Spielraum für die weitere Entwicklung und Kooperationen in Nachbargemeinden oder zur Deckung einer erst so entstandenen Nachfrage (Beispiele im Fricktal).

Markant ist, dass es nur 13,3% oder zwei Mitglieder gibt, die trotz starker Zunahme der Handänderungen, bestehende Bauten erworben haben. Gemäss statistischen Werten sind rund 60% der vermieteten Liegenschaften immer noch in privater Hand. Eine konsequente Erwerbsstrategie bestehender Liegenschaften zu formulieren, könnte deshalb erfolgreich sein. Genossenschaften zahlen einen vernünftigen Preis (nicht den maximalen) und führen die bestehenden Mietverhältnisse in Kostenmiete –

im Sinne einer bisherigen Eigentümerschaft der Häuser – weiter. Ein Geschäftsmodell, das heute noch nicht wirklich angewendet wird.

60% der Mitglieder geben zudem an, dass mit dem heutigen Bestand die Ziele der Genossenschaft erreicht sind und sie sich mit der Pflege und Optimierung des vorhandenen Portfolios beschäftigen wollen und müssen.

1.3 Gründe für Wachstum oder Erhalt des heutigen Bestandes

Die Gründe für Stagnation oder Erhalt sind die Folgenden:

- Fünf Mitglieder wollen das Erreichte nicht gefährden und so Risiken vermeiden oder verkleinern
- Vier Mitglieder geben an, dass sie nicht über die nötigen Mittel zur Finanzierung eines Wachstums verfügen
- Drei Mitglieder erhalten keine Angebote oder der Zugang zu passenden Liegenschaften und/oder Grundstücken ist schwierig oder noch nicht hergestellt oder haben mit Unterhalt / Erneuerung genügend laufende Aufgaben zu bewältigen
- Zwei Mitglieder sind zudem mit vorgeschlagenen Wachstumsanträgen in den Gremien (Vorstand und GV) gescheitert

Auffallend ist, dass die gemeinnützigen Bauträger gutschweizerisch und nach den handelsrechtlichen Möglichkeiten geführt sind: bei einem Anlagewert von 760 Mio. CHF und Brandversicherungswerten von 1'210 Mio. CHF verfügen die Teilnehmenden über massgebliche stille Reserven von 450 Mio. CHF (selbst ohne Ertrags- und Verkehrswert-Überlegungen).

Mit einem solchen Polster lassen sich auch grössere Wertschwankungen auf Immobilien bestens auffangen, ohne gleich zum Sanierungsfall zu werden. Fakt ist aber, dass wohl auch finanzierende Banken aufgrund der in Kostenmiete tieferen Ertragswerte die gemeinnützigen Kreditgesuche weniger gut bewerten.

Hier würde sich anbieten, an einer nächsten Veranstaltung über die gegenseitigen Konditionen auszutauschen, weil: bei einer künftigen Referenzzinssatz-Erhöhung „unsere Mietzinse“ noch über Erhöhungspotential verfügen. So wachsen dann nicht nur unsere Kosten (durch höhere Zinsen) sondern diese lassen sich auf die tieferen Mietzinse überwälzen und die Erträge steigen im gleichen Umfang. Bei den privaten oder institutionellen Investoren sieht diese Rechnung ganz anders aus: die Mieten sind heute maximiert und können nicht weiter erhöht werden (auch wenn dies rein mietrechtlich durchsetzbar wäre).

In den Verhandlungen mit den Banken sollten deshalb unsere Mitglieder einbringen:

1. **Gemäss Bilanz haben unsere Häuser sehr tiefe Werte**
>>> **es schlummern stille Reserven im Bestand**
2. **Die Ertragswerte sind aus Gründen der Kostenmiete viel tiefer**
>>> **gleichzeitig sind bei Zins-Erhöhlungen auch Mietzinspotentiale vorhanden**

Erfreulich ist, dass unsere Mitglieder das Steuer in den Händen halten und das Erreichte mühelos erhalten und pflegen: es gibt kein Mitglied, das den Wohnungsbestand verkleinern will. Weder durch Verkauf, Zusammenlegung noch durch Rückbau. Das ist sehr erfreulich und verdient Anerkennung.

1.4 Mögliche Wege des Wachstums und beabsichtigtes Volumen

Viele Wege führen zum Ziel:

- Drei Mitglieder wollen oder würden auch Liegenschaften und Grundstücke im Baurecht übernehmen oder bestehende Liegenschaften kaufen oder im Baurecht übernehmen
- Fünf Mitglieder wollen für Neubauten Liegenschaften und Grundstücke auf dem Markt erwerben
- Ebenfalls drei Mitglieder würden durch Fusionen mit anderen Mitgliedern den Erhalt der gemeinnützigen Eigentümerschaft erhalten.

Es ist klar festzustellen, dass offenbar mehr als bisher, unsere Mitglieder Wege suchen, wie möglichst Vielen, zu fairen Konditionen eine Wohnung angeboten werden kann. Unabhängig davon, ob dies im Baurecht oder Eigentum ist – stärker zur Realisierung von Neubauten als für den Kauf bestehender Liegenschaften.

Immerhin rund 500 Wohnungen sind auf der Einkaufs- und Wunschliste unserer Mitglieder, was rund 12% des heutigen Bestandes entspricht. Gleichzeitig wären dies eine flächenmässige Zunahme um 20% (es würden Wohnungen mit rund 100 m² gegenüber den heutigen 85m² gebaut). Diese würden rund 30% der heutigen Werte ausmachen.

Die Zahlen zeigen:

1. **unsere Mitglieder haben eine realistische und richtige Einschätzung des Marktes und kennen die Vor- und Nachteile der Bestandes-Liegenschaften**
2. **Nur durch Entwicklung des eigenen Portfolios können für alle Nachfrage-Bereiche und – Segmente vermietbare Wohnflächen bereitgestellt werden**
3. **Zeitgemässe Mietwohnungen finden durch Qualität und guten Unterhaltsgrad eine Nachfrage**
4. **Der Preis ist der neuen Objekte ist hoch und führt zu einer starken Veränderung in der Bilanz, die aber durch stille Reserven auch ermöglicht wird ...**

1.5 Wo unsere Mitglieder wachsen wollen

Die Gesamtbetrachtung der örtlichen Entwicklungsabsichten zeigt folgende Landkarte:

- Nur ein Mitglied gibt an, nach Möglichkeit Projekte in der ganzen Schweiz realisieren zu wollen
- Drei weitere Mitglieder stecken das Tätigkeitsfeld mit den Grenzen des Regionalverbandes ab
- Insgesamt fünf Mitglieder würden im gesamten Kanton Aargau Investitionen tätigen, wenn die Voraussetzungen stimmen

Hier muss die sehr heterogene Struktur des Kantons als Begründung herhalten: rund 63% der steuerpflichtigen Aargauerinnen und Aargauer können oder könnten sich Wohneigentum leisten (Erhebung Research Credit Suisse). Das ist schweizweit ein sehr hoher Wert, der nur noch in ländlichen Regionen übertroffen wird.

Dieser Umstand führt dazu, dass bei den heute sehr tiefen Eigentumskosten die Neubau-Mieten verhältnismässig teuer sind. Die Kosten für das Eigenkapital und die Rückstellungen für Unterhalt und Erneuerung werden in dieser „Betrachtung Eigentum“ gerne übersehen.

So bleiben den Wohnbaugenossenschaften oder Gemeinnützigen die urbanen Gebiete oder die hohe Bau- und Nutzungsqualität ihrer Objekte als Nische und Chance.

Die Geschäftsstelle wird künftige Angebote von Liegenschaften, Bauland und ausgearbeitete Projekte gemäss den Angaben an die entsprechenden Mitglieder weiterleiten. Dabei ist auch das mögliche Anlagevolumen zu berücksichtigen, zu welchem die investitionswilligen Mitglieder sehr genaue und realistische Angaben gemacht haben.

1.6 Wie unsere Mitglieder wachsen wollen

Hier waren Mehrfachantworten möglich. Wie in Zürich oder anderen prosperierenden Regionen wird auch im Aargau über die Verdichtung im eigenen Bestand intensiv nachgedacht.

Der Kauf von bestehenden Liegenschaften oder Bauland hat aber – wie schon erwähnt – noch sehr wenig Nennungen – etwas mehr Nachfrage besteht nach der Übernahme von Bauland im Baurecht (schonen Eigenkapital und Risiken).

Immerhin denken drei Mitglieder über Fusionen oder Übernahmen nach – alle drei sind eher grössere Wohnbauträger aus dem urbanen Gebiet. Mit Fusionen bietet sich die Chance, durch das Schaffen grösserer gemeinnütziger Wohnbauträger auf dem Immobilienmarkt eine aktivere Rolle zu erhalten und die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erhöhen.

Es wird eine der Aufgaben des Regionalverbandes sein, unter diesen Mitgliedern einen Gedankenaustausch zu organisieren.

1.7 Entscheidungsstrukturen der gemeinnützigen Wohnbauträger

Bei drei Mitgliedern entscheidet der Vorstand über den Kauf von bestehenden Liegenschaften – bei fünf Mitgliedern die Generalversammlung der Mitglieder. Bei je vier Mitgliedern entscheiden Vorstand oder Generalversammlung über den Kauf von Bauland.

Zwei Drittel kennen zudem die finanziellen Möglichkeiten sehr genau – ein Drittel kennt die ungefähren Möglichkeiten (will aber darum aus Risikogründen nicht kaufen oder wachsen). Zwei Mitglieder würden einen finanziellen Check begrüssen, um die Risikofähigkeit und die Finanzierbarkeit des heutigen und künftigen Bestandes einzuschätzen.

An einem nächsten Vorstandetreffen wird deshalb das Thema des Portfolio-Managements thematisiert werden. Kennzahlen und Vergleiche zwischen Genossenschaften und innerhalb des eigenen Bestandes sind ein eigentlich einfaches und sehr aussagekräftiges Instrument, das dem Vorstand die finanzielle und strategische Führung erlaubt und so den Mitgliedern und dem „Unternehmen Genossenschaft“ die Zukunft sichert:

1. **5-Jahres-Vergleich Unternehmen Genossenschaft (Bilanz und Erfolgsrechnung, Kennzahlen Bruttorendite, Fremd- und Eigenfinanzierung)**
2. **Portfolio-Vergleich Liegenschaften der Genossenschaft (Anlagewert, Mieten, Flächen, Hypotheken, Gebäudeversicherungswert, Kennwerte je m²)**
3. **Zukunft der Genossenschaft (Erneuerungsbedarf in 5, 10, 20 Jahren, Fortsetzen der Werte aufgrund letzter 5 Jahre, Finanzbedarf und Eigenkapitalentwicklung)**

1.8 Gemeinsame Marktbeobachtung

Obwohl nur fünf Mitglieder gemeldet haben, den Bestand erhöhen zu wollen, sind elf Mitglieder an der Weiterleitung von Angeboten interessiert.

13 der 15 teilnehmenden Mitglieder sind bereit, Angebote der Geschäftsstelle zu melden. Das ist ein sehr erfreulicher Wert und zeigt die hohe Bereitschaft der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung.

Eine erstaunliche Bereitschaft zeigt die Hälfte unserer Mitglieder zur Bezahlung einer Vermittlungsgebühr an den Regionalverband. Der Vergleichswert beim Regionalverband Ostschweiz war markant tiefer. Tatsache ist aber auch, dass unsere Genossenschaften in den Regionen bestens verankert sind und so womöglich nicht auf eine kostenpflichtige Vermittlung angewiesen sind.

Der Regionalverband wird auch in Zukunft erhaltene Angebot aufbereitet weiterleiten – selbstverständlich ist und bleibt dies kostenfrei.

1.9 Genossenschaft der Genossenschaften

Eine Möglichkeit die Bedeutung der gemeinnützigen Bauträger zu erhöhen wäre, eine Projektgruppe des Dachverbandes sowie des Regionalverbandes zu begründen, die eine Genossenschaft der Genossenschaften erreichen sollte. Mit einem solchen Vorhaben könnte die Bedeutung des Gemeinnützigen gestärkt werden und ein Projekt mit Leuchtturmcharakter zur Nachahmung empfehlen. Das Beispiel zum Jubiläum 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich ist nachzulesen unter www.mehr-als-wohnen.ch (Start und Idee 2007, Bezug der rund 500 Wohnungen 2015).

Rund drei Viertel der Antworten sagten zu diesem Vorschlag JA oder EHER JA. Die konkrete Unterstützung eines solchen Vorhabens zeigt aber ein anderes Bild:

- Kein Mitglied ist sicher, dieses Vorhaben durch das Zeichnen von Anteilscheinen zu unterstützen
- 8 Mitglieder sagen EHER JA
- 10 Mitglieder haben noch keine Meinung oder sagen NEIN oder EHER NEIN

Der Aargau ist eine der Regionen mit der grössten Bautätigkeit in der ganzen Schweiz. Dass nur rund 10% unserer Mitglieder an diesem sehr aktiven Markt teilnehmen, zeigt den Handlungsbedarf, den die gemeinnützigen Bauträger in diesem Bereiche haben:

1. **Der Gesamtmarkt verfügt über massiv mehr Einheiten**
2. **Der Anteil der Gemeinnützigen nimmt zwar nicht ab – aber er stagniert**
3. **Unsere Bedeutung in Anteilen der vermieteten Objekte nimmt ab**

Die Auswertung der Umfrage weist darauf hin, dass wir ohne eine Bündelung der Kräfte keine Trendwende oder eine Zunahme unserer Bedeutung erreichen können. Es wird sich in den nächsten zwei Jahren zeigen, ob unsere Mitglieder bereit sind, einen gemeinsamen „Genossenschaftsmotor“ auf die Beine zu stellen – wobei mittlerweile die Risiken für Wachstum auch noch erhöht haben (Risiko steigende Zinsen, Verlangsamung der Nachfrage und längere Vermarktungsdauer, erste Leerstände, Preissensibilität gestiegen).

Das Gelingen einer Genossenschaft der Genossenschaften hängt davon ab, ob unsere Mitglieder bereit sein werden, Gründeranteile zu zeichnen. In diesem Bereich muss noch viel Überzeugungsarbeit geleistet werden. Die Auswertungen der Umfrage zeigen: ältere gemeinnützige Wohnbauträger sind finanziell sehr gut aufgestellt. Im Konzept einer zu gründenden Genossenschaft der Genossenschaften wird aufzuzeigen sein, wie die Aufbauarbeit finanziert wird, wie das Gründerkapital eingesetzt wird und wo – wie bei jeder Anlage – die Risiken liegen.

Viele unserer Mitglieder haben in den letzten Jahren von den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten für gemeinnützige Wohnbauträger profitiert. Auch aus diesem Grund geht es vielen von ihnen finanziell sehr gut. Die Unterstützung eines gemeinsamen Projektes ist eine schöne Möglichkeit, die Wertschätzung dafür zu zeigen. Und falls das Projekt zum Fliegen kommt: diese Investition trägt Zinsen!

2 Schlussfolgerungen

Die Teilnahme an der Befragung hat gezeigt, dass das Interesse sehr unterschiedlich ist und die Mehrzahl der Mitglieder mit dem Erreichten zufrieden ist. Wenige Genossenschaften sind sehr aktiv und bemühen sich, die Zukunft aktiv zu gestalten und das Unternehmen Genossenschaft lebendig und aktiv – im Sinne eines Wachstums – zu halten.

Die aktiven Mitglieder haben einen guten Wissens- und Kenntnisstand der Häuser und wissen genau, wie und wo das künftige Wachstum stattfinden soll: meistens dort, wo sie sich auskennen und den Markt und die Nachfrage abschätzbar ist. Und ganz wichtig: alle Mitglieder sind finanziell kerngesund und bestens aufgestellt. Darum erlaube ich mir eine wichtige Anforderung zur Diskussion zu stellen:

„Genossenschaften sind Instrumente gegen den Gruppenegoismus – denn sie bieten möglichst Vielen faire Konditionen an – anstatt Wenigen sehr günstige ...“

Diese qualitative Aussage konnte die Befragung nicht bestätigen oder entkräften. Sie scheint aber (noch) bei wenigen Mitgliedern verankert. Es liegt in der Natur der Sache, dass Genossenschaften den bestehenden Mietenden so günstige Mieten wie möglich anbieten wollen (und dies vielleicht auch sollen). Dem gegenüber steht die Vision, dass auch das Unternehmen Genossenschaft Ansprüche und Ziele haben sollte um langfristigen Bestand zu haben und erfolgreich zu sein.

Zum Schluss geht es um die Mietzinsdifferenz zwischen billig und preisgünstig. Gibt es eine Übereinkunft, dass diese Differenz der gemeinnützigen Verallgemeinerung von Gewinn ins Eigenkapital gelegt und wieder investiert werden soll, wäre etwas Grosses erreicht: Aufbruch und Bedeutung des gemeinnützigen Wohnens. Es ist diese Differenz – immer innerhalb der Grenzen der Kostenmiete – die das Wachstum der „Idee Genossenschaft“ ermöglichen würde.

Diese Entscheidung ist den Vorständen und den Mitgliedern an den Generalversammlungen vorbehalten und zugeordnet. Es wäre eine bedenkenswerte, soziale Unternehmerschaft, die so unterstützt und Wind unter die Flügel bekommen würde ...

Für das Engagement und die Möglichkeit, solche Gedanken anstellen zu können, wird durch die gemeinnützigen Genossenschaften einiges gearbeitet und geleistet. Dass die gute Ausgangslage immer Arbeit und Weitsicht ist, ist unbestritten und dafür gebührt allen Beteiligten Dank und Respekt.

27. Januar 2015

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Adrian Rehmann, Präsident Regionalverband Aargau

Anhang Umfrage 2015

3 Wohnungsbestand | Wachstumsziele | Beteiligungen | Zusammenarbeit

3.1 Anzahl Wohnungen	Bitte Anzahl Wohnungen / Fläche oder Betrag in CHF angeben	
Bestehend	Anzahl Wohnungen	.....
	Fläche	..... m2
	Wert Buchhaltung	..... CHF
	Wert Gebäudeversicherung	..... CHF
in Planung oder im Bau	Anzahl Wohnungen	.....
	Fläche	..... m2

3.2 Entwicklung Anzahl Wohnungen seit 2000	Falls unverändert, weiter zu Thema 1.3 Bitte Anzahl Wohnungen angeben	
Zunahme seit 2000 um	Anzahl Wohnungen
	Davon Neubau
	Davon Kauf
Abnahme seit 2000 um	Anzahl Wohnungen
	Davon Neubau
	Davon Verkauf

3.3 Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen in den nächsten Jahren	Bitte ankreuzen		
auf dem aktuellen Bestand zu belassen	weiter zu Thema 1.4	JA	NEIN
Senken	weiter zu Thema 1.5	JA	NEIN
Erhöhen	weiter zu Thema 1.6	JA	NEIN

3.4 Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen auf dem aktuellen Bestand belassen, weil	Bitte ankreuzen	
	<i>Mehrere Antworten möglich! Dann weiter zu 1.7</i>	
der Zweck mit dem aktuellen Bestand erfüllt ist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir nicht über die finanziellen Mittel für einen Kauf oder Neubau verfügen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir nicht an geeignetes und bezahlbares Bauland kommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir nicht an geeignete und bezahlbare Liegenschaften kommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir uns nicht zusätzliche Arbeit aufbürden wollen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir keine Risiken eingehen wollen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir mit dem Unterhalt des Bestandes genug zu tun haben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die Gremien Kauf- oder Neubauabsichten ablehnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....		

3.5 Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen senken, weil	Bitte ankreuzen	
	<i>Mehrere Antworten möglich! Dann weiter zu 1.7.</i>	
wir kleine Wohnungen zu grösseren zusammenlegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir aus finanziellen Gründen einen Teil des Bestandes veräussern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir mit dem Erlös eines Teilverkaufs anstehende Unterhaltsarbeiten im Restbestand finanzieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir Probleme mit der Vermietung haben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
uns ein finanziell interessantes Angebot gemacht worden ist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wir Nachfolgeprobleme im Vorstand haben und die WBT mittel- bis langfristig liquidieren wollen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eine andere gemeinnützige Wohnbauträgerin unseren Bestand oder Teile davon übernehmen will	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....		

3.6 Wir wollen die Anzahl Wohnungen erhöhen		
3.6.1 mögliche Wege	Bitte ankreuzen	
Verdichtung im eigenen Bestand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kauf von bestehenden Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kauf von Bauland und Realisierung von Neubauten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Übernahme von Liegenschaften im Baurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Übernahme von Bauland im Baurecht und Realisierung von Neubauten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fusion mit oder Übernahme von anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.6.2 mögliches Volumen	Bitte ankreuzen		
ungefähres Anlagevolumen in CHF	..... CHF		
ungefähre Anzahl Wohnungen / Fläche in HNF oder GF	..... m2		HNF oder GF
ungefähre Anzahl Quadratmeter Wohnfläche (angeben HNF oder GF in m2)	..... m2		HNF oder GF
.....			
3.6.3 in welchem Gebiet?	Bitte ankreuzen Ortsnamen, PLZ oder Bezirk(e) angeben!		
ganze Schweiz		JA	NEIN
Gebiet des Regionalverbandes		JA	NEIN
Bezirk oder Ortschaft ...			
.....			
3.6.4 Statuten und Beschlusslage	Bitte ankreuzen		
Wer entscheidet über den Ankauf von Bauland?	Vorstand	GV	je nach Betrag
Wer entscheidet über den Kauf von bestehenden Liegenschaften?	Vorstand	GV	je nach Betrag
Wie rasch können Sie auf konkrete Angebote reagieren?	innert Tagen	innert 2-3 Wochen	innert 1 -3 Monaten
3.7 Finanzen	Bitte ankreuzen oder Betrag angeben		
Kennen Sie die finanziellen Möglichkeiten Ihrer WBT hinsichtlich eines möglichen Kaufs von Bauland oder einer bestehenden Liegenschaft?	exakt	ungefähr	gar nicht
Sind Sie an einem <i>Finanzcheck light</i> interessiert, um die finanziellen Möglichkeiten Ihrer WBT besser einschätzen zu können?	JA	NEIN	evtl. nach Bedarf
Sind Sie bereit, für diese Dienstleistung einen Kostenbeitrag zu leisten?	JA	NEIN	bis CHF
3.8 Angebote	Bitte ankreuzen		
Der Geschäftsstelle des Regionalverbandes werden ab und zu Liegenschaften, eher seltener Bauland zum Kauf angeboten. Sind Sie an der Weiterleitung solcher Angebote interessiert, sofern diese den aus Ihren Antworten entnommenen Kriterien entsprechen?	JA	NEIN	evtl. später auf Anfrage
Sind Sie bereit, angebotene Liegenschaften und Baugrundstücke, die für andere gemeinnützige Wohnbauträger interessant sein könnten, zu der Geschäftsstelle des Regionalverbandes zu melden?	JA	NEIN	gegen eine Gebühr
Sind Sie bereit, im Falle des Kaufs von Bauland oder einer Liegenschaft nach Vermittlung durch die Geschäftsstelle einen bescheidenen Kostenbeitrag zu leisten?	JA	NEIN	je nach Bemessung

3.9 Genossenschaft der Genossenschaften	Bitte ankreuzen			
Eine Projektgruppe des Dachverbandes prüft die Gründung einer <i>Genossenschaft der Genossenschaften</i> , welche Objekte kaufen und Projekte realisieren soll, für die sich keine andere gemeinnützige Wohnbauträger finden lassen. Befürworten Sie dieses Projekt? Zutreffendes unterstreichen oder markieren!	JA	EHER JA	EHER NEIN	NEIN
Ist das abhängig von der versprochenen Verzinsung	JA		NEIN	
Können Sie sich vorstellen, bei einer <i>Genossenschaft der Genossenschaften</i> Anteilscheinkapital zu zeichnen oder ihr verzinsliche Darlehen zu gewähren? Zutreffendes unterstreichen oder markieren!	JA	EHER JA	EHER NEIN	NEIN
Ist das abhängig von der versprochenen Verzinsung	JA		NEIN	

3.10 Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften	Bitte ankreuzen			
Sind Sie an einer Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern in Ihrer Region interessiert?	JA	EHER JA	EHER NEIN	NEIN

Falls JA oder EHER JA, welche Art der Zusammenarbeit können Sie sich vorstellen?	Bitte ankreuzen - mehrere Antworten möglich!	
allgemeiner Erfahrungsaustausch im Rahmen geleiteter Workshops	JA	NEIN
Koordination lokal- und regionalpolitischer Engagements	JA	NEIN
gemeinsamer Einkauf von Waren und Dienstleistungen	JA	NEIN
gemeinsame regionale Vermietungsplattform	JA	NEIN
Zeichnung von ASK bei gemeinnützigen WBT's im Gründung	JA	NEIN
Zusammenlegung von Verwaltungstätigkeiten	JA	NEIN
gemeinsame Vergabe von Geschäftsführungsmandaten	JA	NEIN
allenfalls Fusion mit geeigneten PartnerInnen	JA	NEIN



Anhang Auswertung

4 Auswertung der Umfrage 2015

UMFRAGE			Menge (Anzahl, m2, CHF)	Anteile bzw. Total	TOTAL Antworten	JA	EHER JA	KEINE ANTWORT	EHER NEIN	NEIN
Ziele gemeinnützige Wohnbauträger Kanton Aargau										
0.1	Statistik	Anzahl Teilnehmende	15	27.8%						
		Anzahl Abmeldungen	2	3.7%						
		Anzahl ohne Rückmeldung	37	68.5%						
		Anzahl Mitglieder	54	100.0%						
		TOTAL Wohnungen gem. Mitgliederverzeichnis	4344	100.0%						
0.2	Kennzahlen	Stille Reserven (Wert AVA - Buchwert ALW)	455'149'104							
		Durchschnittliche Wohnung m2	85							
		Anlagewert in CHF für durchschnittliche Wohnung	281'608							
1.1.	Anzahl Wohnungen	Bitte Anzahl Wohnungen / Fläche oder Beitrag in CHF angeben								
		Bestehend	2'689	62%						
		Annahme Wohnung 75 m2	228'087							
		Annahme Wert AGVA 80% vom ALW	757'244'527							
		Wert Gebäudeversicherung CHF	1'212'993'531							
		In Planung oder im Bau	963							
		Fläche in m2	78'000							
1.2.	Entwicklung Anzahl Wohnungen seit 2000	Falls unverändert, weiter zu Thema 1.3			Anteile WBGs	JA	EHER JA	KEINE Antwort	EHER NEIN	NEIN
		Zunahme seit 2000 um	465	10.7%	60.0%	9		51.67		
			423	9.7%	40.0%		6	70.50		
		Davon Kauf	42	1.0%	13.3%		2	21.00		
		Abnahme seit 2000 um	21	0.5%	13.3%		2	10.50		
		Davon Neubau			13.3%		2	10.50		
		Davon Verkauf	-		0.0%		0	KEINE		
1.3.	Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen in den nächsten Jahren	Bitte ankreuzen			TOTAL	JA	EHER JA	KEINE Antwort	EHER NEIN	NEIN
		auf dem aktuellen Bestand zu belassen			15	9				6
		Anteile in %			100%	60.0%				40.0%
		Senken			15	0				15
		Anteile in %			100%	0.0%				100.0%
		Erhöhen			15	6				9
		Anteile in %			100%	40.0%				60.0%
1.4.	Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen auf dem aktuellen Bestand belassen, weil	Bitte ankreuzen / mehrere Antworten möglich! Dann weiter zu 1.7			TOTAL	JA	EHER JA	KEINE Antwort	EHER NEIN	NEIN
		der Zweck mit dem aktuellen Bestand erfüllt ist			15	5		8		2
		Anteile in %			100%	33.3%		53.3%		13.3%
		wir nicht über die finanziellen Mittel für einen Kauf oder Neubau verfügen			15	4		11		0
		Anteile in %			100%	26.7%		73.3%		0.0%
		wir nicht an geeignetes und bezahlbares Bautand kommen			15	3		12		0
		Anteile in %			100%	20.0%		80.0%		0.0%
		wir nicht an geeignete und bezahlbare Liegenschaften kommen			15	2		12		1
		Anteile in %			100%	13.3%		80.0%		6.7%
		wir uns nicht zusätzliche Arbeit aufbürden wollen			15	3		11		1
		Anteile in %			100%	20.0%		73.3%		6.7%
		wir KEINE Risiken eingehen wollen			15	5		10		0
		Anteile in %			100%	33.3%		66.7%		0.0%
		wir mit dem Umerhalt des Bestandes genug zu tun haben			15	3		11		1
		Anteile in %			100%	20.0%		73.3%		6.7%
		die Gremien Kauf- oder Neubaubabsichten ablehnen			15	2		12		1
		Anteile in %			100%	13.3%		80.0%		6.7%
1.5.	Wir wollen/müssen die Anzahl Wohnungen senken, weil	Bitte ankreuzen / mehrere Antworten möglich! Dann weiter zu 1.7			TOTAL	JA	EHER JA	KEINE Antwort	EHER NEIN	NEIN
		wir kleine Wohnungen zu grösseren zusammenlegen			15	0		15		0
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
		wir aus finanziellen Gründen einen Teil des Bestandes veräussern			15	0		15		0
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
		wir mit dem Erlös eines Teilverkaufs anstehende Umerhaltsarbeiten im Bestbestand finanzieren			15	0		15		0
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
		wir Probleme mit der Vermietung haben			15	0		15		0
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
		uns ein finanziell interessantes Angebot gemacht worden ist			15	0		15		0
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
		wir Nachfolgeprobleme im Vorstand haben und die WBT mittel- bis langfristig liquidieren wollen			15	0		15		0
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
		eine andere gemeinnützige Wohnbauträgerin unseren Bestand oder Teile davon übernehmen will			15	0		15		0
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
1.6.	Wir wollen die Anzahl Wohnungen erhöhen	Bitte ankreuzen / mehrere Antworten möglich! Dann weiter zu 1.7			TOTAL	JA	EHER JA	KEINE Antwort	EHER NEIN	NEIN
1.6.1.	mögliche Wege	Bitte ankreuzen / mehrere Antworten möglich! Dann weiter zu 1.7			TOTAL	JA	EHER JA	KEINE Antwort	EHER NEIN	NEIN
		Verdichtung im eigenen Bestand			15	2		12		1
		Anteile in %			100%	13.3%		80.0%		6.7%
		Kauf von bestehenden Liegenschaften			15	3		11		1
		Anteile in %			100%	20.0%		73.3%		6.7%
		Kauf von Bautand und Realisierung von Neubauten			15	5		10		0
		Anteile in %			100%	33.3%		66.7%		0.0%
		Übernahme von Liegenschaften im Baurecht			15	3		11		1
		Anteile in %			100%	20.0%		73.3%		6.7%
		Übernahme von Bautand im Baurecht und Realisierung von Neubauten			15	5		9		1
		Anteile in %			100%	33.3%		60.0%		6.7%
		Fusion mit oder Übernahme von anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern			15	3		11		1
		Anteile in %			100%	20.0%		73.3%		6.7%
		Anderes Vorgehen: Angeben in freiem Text ...			15			15		
		Anteile in %			100%	0.0%		100.0%		0.0%
1.6.2.	mögliches Volumen	Bitte ankreuzen / mehrere Antworten möglich! Dann weiter zu 1.7			TOTAL	JA	EHER JA	KEINE Antwort	EHER NEIN	NEIN



UMFRAGE		Menge (Anzahl, m2, CHF)	Anteile bzw. Total	TOTAL Antworten	JA	EHER JA	KEINE ANTWORT	EHER NEIN	NEIN
Ziele gemeinnützige Wohnbauträger Kanton Aargau									
ungefähres Anlagevolumen in CHF		242'000'000		9			9		
Anteile in %				100%			100%		
ungefähre Anzahl Wohnungen in Stück		495		11			11		
Anteile in %				100%			100%		
ungefähre Anzahl Quadratmeter Wohnfläche (HNF oder GF in m2)		44760		11			11		
Anteile in %				100%			100%		
1.6.3.	in welchem Gebiet?			TOTAL	JA	Nur Aargau	KEINE ANTWORT	Ganze D-CH	NEIN
ganze Schweiz				1				1	
Anteile in %				100%				6.7%	
Gebiet des Regionalverbandes				15	3		12		
Anteile in %				100%	20.0%		80%		
Bezirk oder Ortschaft ...				16	5	1	10		
Anteile in %				100%	31.3%	6.3%	62.5%		
1.6.4.	Statuten und Beschlusslage	Bitte ankreuzen		TOTAL	Vorstand	Je nach Betrag	KEINE ANTWORT	GV	NEIN
Wer entscheidet über den Ankauf von Bauland?				15	4		7	4	
Anteile in %				100%	26.7%		46.7%	26.7%	
Wer entscheidet über den Kauf von bestehenden Liegenschaften?				14	3		6	5	
Anteile in %				100%	21.4%		42.9%	35.7%	
Wie rasch können Sie auf konkrete Angebote reagieren?					Innert 2-3 Tagen 0 WBGs	Innert 2-3 Wochen 1 WBGs	Innert 1-3 Monaten 6 WBGs		
Anteile in %				100%					
1.7.	Finanzen	Bitte ankreuzen oder Betrag angeben		TOTAL	EXAKT	UNGEFAEHR, ev. Nach Bedarf	KEINE ANTWORT	GAR NICHT	NEIN
Kennen Sie die finanziellen Möglichkeiten Ihrer WBT hinsichtlich eines möglichen Kaufs von Bauland oder einer bestehenden Liegenschaft?				15	10	5		0	
Anteile in %				100%	66.7%	33.3%			
Sind Sie an einem Finanzcheck #ight interessiert, um die finanziellen Möglichkeiten Ihrer WBT besser einschätzen zu können?				15	0	2	2		11
Anteile in %				100%	0.0%	13.3%	13.3%		73.3%
Sind Sie bereit, für diese Dienstleistung einen Kostenbeitrag zu leisten?				15	2		6		7
Anteile in %				100%	13.3%		40.0%		46.7%
1.8.	Angebote	Bitte ankreuzen		TOTAL	JA	EHER JA = ev später auf Anfrage / je nach Höhe	KEINE ANTWORT	EHER NEIN	NEIN
Der Geschäftsstelle des Regionalverbandes werden ab und zu Liegenschaften, eher seltener Bauland zum Kauf angeboten. Sind Sie an der Weiterleitung solcher Angebote interessiert, sofern diese den aus Ihren Antworten entnommenen Kriterien entsprechen?				15	6	5			4
Anteile in %				100%	40.0%	33.3%			26.7%
Sind Sie bereit, angebotene Liegenschaften und Baugrundstücke, die für andere gemeinnützige Wohnbauträger interessant sein könnten, zu der Geschäftsstelle des Regionalverbandes zu melden?				15	13		1		1
Anteile in %				100%	86.7%		6.7%		6.7%
Sind Sie bereit, im Falle des Kaufs von Bauland oder einer Liegenschaft nach Vermittlung durch die Geschäftsstelle einen bescheidenen Kostenbeitrag zu leisten?				15	7	4	1		3
Anteile in %				100%	46.7%	26.7%	6.7%		20.0%
1.9.	Genossenschaft der Genossenschaften	Bitte ankreuzen		TOTAL	JA	EHER JA	KEINE ANTWORT	EHER NEIN	NEIN
Eine Projektgruppe des Dachverbandes prüft die Gründung einer Genossenschaft der Genossenschaften, welche Objekte kaufen und Projekte realisieren soll, für die sich KEINE andere gemeinnützige Wohnbauträger finden lassen. Beantworten Sie dieses Projekt?				15	4	9		2	
Anteile in %				100%	26.7%	60.0%		13.3%	
Ist das abhängig von der versprochenen Verzinsung				15	3		3		9
Anteile in %				100%	20.0%		20.0%		60.0%
Können Sie sich vorstellen, bei einer Genossenschaft der Genossenschaften Anteilschneidkapital zu zeichnen oder Ihr verzinsliche Darlehen zu gewähren?				15	0	5	1	8	1
Anteile in %				100%	0.0%	33.3%	6.7%	53.3%	6.7%
Ist das abhängig von der versprochenen Verzinsung				15	2		3		10
Anteile in %				100%	13.3%		20.0%		66.7%
1.10.	Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften	Bitte ankreuzen		TOTAL	JA	EHER JA	KEINE ANTWORT	EHER NEIN	NEIN
Sind Sie an einer Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern in Ihrer Region interessiert?				15	9	2	2	1	1
Anteile in %				100%	60.0%	13.3%	13.3%	6.7%	6.7%
Falls JA oder EHER JA, welche Art der Zusammenarbeit können Sie sich vorstellen?		Bitte ankreuzen - mehrere Antworten möglich		TOTAL	JA	EHER JA	KEINE ANTWORT	EHER NEIN	NEIN
allgemeiner Erfahrungsaustausch im Rahmen geleiteter Workshops				15	11		4		0
Anteile in %				100%	73.3%		26.7%		0.0%
Koordination lokal- und regionalpolitischer Engagements				15	9		4		2
Anteile in %				100%	60.0%		26.7%		13.3%
gemeinsamer Einkauf von Waren und Dienstleistungen				15	5		5		5
Anteile in %				100%	33.3%		33.3%		33.3%
gemeinsame regionale Vermietungsplattform				15	5		5		5
Anteile in %				100%	33.3%		33.3%		33.3%
Zeichnung von ASK bei gemeinnützigen WBT's im Gründung				15	1		5		9
Anteile in %				100%	6.7%		33.3%		60.0%
Zusammenlegung von Verwaltungstätigkeiten				15	5		5		5
Anteile in %				100%	33.3%		33.3%		33.3%
gemeinsame Vergabe von Geschäftsführungsmandaten				15	3		4		8
Anteile in %				100%	20.0%		26.7%		53.3%
allenfalls Fusion mit geeigneten PartnerInnen				15	5		4		6
Anteile in %				100%	33.3%		26.7%		40.0%