



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID
HUBELHÜSISTRASSE 16C 3147 MITTELHÄUSERN

Strategie 2040

1. Ausgangslage

Mit der Refinanzierung im Jahr 2020, dem Auslaufen der Zusatzverbilligung nach WEG und den anstehenden grösseren Sanierungen nach 25 Jahren, tritt die Wohnbaugenossenschaft in eine neue Phase. Ausserdem ist das Marktumfeld der vermietbaren Objekte in Mittelhäusern anspruchsvoller geworden.

Demnach stellt sich die Frage, wie sich die Genossenschaft für die nächsten 20 Jahre strategisch ausrichten soll. Basis für diese Ausrichtung sind folgende Punkte:

- Umfrage bei den Genossenschafter:innen, den Mieter:innen sowie allen in der Strassweid wohnhaften Personen von Frühjahr 2020
- Durchführung einer Marktanalyse (Herbst 2019)
- Durchführung einer Bausubstanzanalyse (Herbst / Winter 2020 / 2021)
- Veranstaltung von Genossenschaftsdialogen (Herbst 2020 / Herbst 2021)
- Analyse der finanziellen Rahmenbedingungen (2021)

Die Ergebnisse dieser Aktivitäten sind nachfolgend summarisch zusammengetragen. Dabei geht es darum, welche Bedeutung Mietwohnungen in der Siedlung Strassweid haben, wie die Besitzverhältnisse aussehen oder wie sich die Bausubstanz entwickelt. Dies alles vor dem Hintergrund der finanziellen Rahmenbedingungen.

2. Unternehmensanalyse

2.1 Markt- und Standortanalyse

Im Rahmen der Refinanzierung 2020 wurde beim Immobilienanalysten Wüst & Partner eine Einschätzung der im Jahr 2019 reduzierten Mietzinse in Auftrag gegeben. Ergebnis:

- Etappe 1 / U-Hof: Potenzial für eine Erhöhung des Nettomietzinses im aktuellen Marktumfeld: Max. 0.2%
- Etappe 5: Potenzial für eine Erhöhung des Nettomietzinses im aktuellen Marktumfeld und vor Sanierung / Modernisierung: Max. 4.7%

Der Wohnungsmarkt in ländlichen Gegenden ist schweizweit gesättigt. In Mittelhäusern brachte die Bautätigkeit in den letzten Jahren zahlreiche neue Wohnungen auf den Mietmarkt. Das Angebot ist somit grösser, gleichzeitig dürfte ein Bevölkerungszuwachs Mittelhäusern als Wohnort attraktiver machen. Für die Vermietbarkeit der Wohnungen der WBG Strassweid dürfte der Erhalt der dorfinternen Angebote (S-Bahn, Schule, Dorfladen, Restaurant) von grosser Bedeutung sein. Ebenfalls die Förderung von kulturellen Angeboten in Mittelhäusern erhöht die Attraktivität der Mietwohnungen in der Strassweid.

2.2 Bausubstanzanalyse

Ein Erhalt der Bausubstanz ist zentral, damit sie weiterhin den künftigen Wohnbedürfnissen entspricht und deshalb ihren Wert erhält und marktfähig bleibt. Im Fokus stehen die folgenden Fragestellungen:

- Was muss und was könnte an der Bausubstanz verändert werden, um den Wert der Wohnungen als nachhaltigen Lebensraum für die Siedlung zu erhalten?
- Ist es besser, die Wohnungen laufend zu renovieren oder setzen wir Renovationen aus und planen eine Totalsanierung in den späten 2030er-Jahren?

Aus der Analyse resultieren folgende Empfehlungen:

Aus der resultierenden Zeittabelle wurden die Lebenszyklen, die Kosten und die sinnvolle Kombinationen für allfällige Sanierungsarbeiten zusammengefasst. Daraus ergeben sich folgende Meilensteine:

- 2020-2025: die anfallenden Sofortmassnahmen sind bedarfsgerecht situativ umzusetzen. Ermittlung des Aufwands in Vorprojektphase zu definieren.
- bis 2040: Modernisierung Innenbereich Wohnungen (Küchen und Bäder)
- bis 2050: Gesamtsanierung der Gebäudehülle

Die Meilensteine definieren das Investitionsvolumen der Gebäudestrategie.

Damit die dargestellte Lebensdauer einzelner Bauteile erreicht werden kann, ist es notwendig die entsprechenden Bauteile gut zu unterhalten.

2.3 Finanzanalyse

Die strategische Ausrichtung der WBG muss sich an den finanziellen Rahmenbedingungen orientieren. Zu diesen gehören insb.:

- Die Sanierungsvereinbarung von 2005 mit EGW und BWO, welche weiterhin gilt, fordert von der WBG Strassweid:
 - Gute Instandhaltung der Bausubstanz
 - Aufbau von Eigenkapital insb. zur Überwindung einer erneuten Überschuldung
 - Verkaufserlöse, die die Grundpfandschulden übertreffen, sind an die Schweizerische Eidgenossenschaft maximal im Umfang der Forderungsverzichte zurückzuzahlen
 - Halbierung der Genossenschaftsanteilscheine von CHF 1'000 CHF auf neu 500 CHF (von GV WBG im Jahr 2005 genehmigt)
- Die Refinanzierung und Verkäufe 2020: Die finanzielle Situation der WBG Strassweid hat sich seit der Refinanzierung 2020 aufgrund eines günstigen Zinsumfeldes auf der Kostenseite gegenüber früher deutlich verbessert, während die zur Refinanzierung nötigen Verkäufe und zur Auslastungserhaltung nötigen Mietzinssenkungen zu weniger Erträgen führten:
 - Der jährliche Zinsaufwand sank um 85% von 229'750 CHF im 2019 auf nun noch 33'699 CHF im 2021. Aufgrund der 20 jährigen Laufzeit der neuen EGW-Finanzierung (4.6 Mio CHF) und des aktuellen Zinsumfeldes für die Privathypothek (aktuell 2.1 Mio CHF)
 - Zugleich wurden die Mietzinse um 7.5% gesenkt sowie Wohnungen und Einstellhallenplätze verkauft, was eine Reduktion der jährlichen Mietzinseinnahmen p.a. um ca. 20% von bisher ca. 615'000 CHF auf neu ca. 490'000 CHF bewirkte.
 - Rückzahlungspflichten im Rahmen von Hypothek-Amortisationen bzw. Aufbau Eigenkapital (nach allfälliger Tilgung der Privathypothek) wurden von der EGW bis 2040 auf min. 45'000 CHF p.a. festgelegt.
- Die Bausubstanzanalyse 2020 durch Flaman & Rykart: Zur guten Erhaltung der Bausubstanz und somit dem nachhaltigen Erhalt der Vermietbarkeit zu aktuellen Werten bedarf es über die kommenden 40 Jahre im Mittel ca. 0.2 Mio CHF p.a. für Sanierungen und Modernisierungen von Bausubstanz und Wohnungen. Konkret bedarf es:
 - Bis 2024: Sanierung der Bausubstanz („Sofortmassnahmen“) im Wert von ca. 0.9 Mio CHF
 - 2025-2040: Werterhaltende Modernisierungen insb. im Innenbereich der Wohnungen im Wert von ca. 2.7 Mio CHF
 - 2045-2060: Eine Gesamtsanierung der Gebäudehülle im Wert von ca. 3.5 Mio CHF
- Der Anspruch von Revision und Vorstand an min. 0.3 Mio CHF ständiger Liquidität zwecks Abfederung unvorhergesehener Leerstände oder Änderungen in den Sanierungs- und Modernisierungskosten vs. Plan

Es ergibt sich somit folgender Finanzrahmen für die Strategie 2040:

CHF	2022-24	2025-30	2031-35	2036-40
Laufende Einnahmen	1'469'961	2'449'935	2'449'935	2'449'935
Laufende Ausgaben inkl. Sanierungen / Modernisierungen	1'324'962	2'244'440	2'254'440	2'254'440
Amortisationen	135'000	225'000	225'000	225'000
Freier Liquiditäts-Zuwachs	9'999	-19'505	-29'505	-29'505
Erwartete Liquidität am Ende der Periode	356'109	330'703	301'198	271'693

2.4 Umfrage und Genossenschaftsdialog

Die Umfrage von Frühjahr 2020 ergab im Wesentlichen folgende Ergebnisse:

- Eigentumsverhältnisse
 - Kohabitation Eigentümer:innen / Mieter:innen als Bereicherung
 - Eigentumsanteile grundsätzlich beibehalten und weiterhin Wohnungen vermieten
- Bausubstanz
 - günstiger, solider und zeitgemässer Wohnraum ohne (teure) Extras
 - sorgfältiger Erhalt der Bausubstanz
- Verwaltung
 - TAK als professionelle Verwaltung beibehalten
 - Ausgewählte Aufgaben in Selbstverwaltung

Ergänzend dazu ergab der Genossenschaftsdialog vom November 2020:

- Mix zwischen Eigentum und Miete unbedingt erhalten
- Verkauf weiterer Wohnungen dann – vor allem im U-Hof, wenn dies aus finanziellen Überlegungen zu dem Erhalt der WBG angezeigt ist.
- der Wohnraum soll bezahlbar sein
- Moderne Küchen mit Parket im Wohnraum anstreben
- professionelle Verwaltung mit partieller Selbstverwaltung wird begrüsst
- den Genossenschaftsdialog als jährlicher Anlass zum Austausch und Einbringen von Anregungen verankern.

2.5 Fazit

Die Unternehmensanalyse zeigt den Handlungsspielraum und die strategischen Herausforderungen, die die WBG in den nächsten rund 20 Jahren erwarten. Einerseits erlaubt das Marktumfeld kaum Anpassungen bei den Mietzinsen und andererseits müssen die Wohnungen laufend à jour gehalten werden. Dies soll aus dem laufenden Betrieb finanziert werden, weil der finanzielle Rahmen in den nächsten Jahren weder grössere Abzahlungen noch Neuverschuldungen erlaubt. Deshalb wird es auch nicht möglich sein, die Gesellschaftsform grundlegend zu ändern. Der Verkauf einzelner Wohnungen ist grundsätzlich möglich, jedoch nur dann sinnvoll, wenn die laufenden Ausgaben nicht durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können. Daher ist es naheliegend, den Fokus künftig auf eine gute Bausubstanz mit gut vermietbaren Wohnungen zu legen und nachhaltig und haushälterisch mit den Finanzen zu wirtschaften. Grössere Anpassungen im Portfolio oder eine grundsätzliche Neuausrichtung lässt der finanzielle Spielraum nicht zu.

3. Vision

Die WBG Strassweid als Teil der Siedlung Strassweid vermietet zeitgemässen und attraktiven Wohnraum zu tragfähigen Konditionen und für unterschiedliche Bedürfnisse. Die Vermietung ergänzt Eigentum und Siedlungsleben zu einer lebendigen Nachbarschaft.

4. Mission Statement

Die Aufgaben der WBG Strassweid konzentrieren sich auf folgende langfristig orientierte Aufgaben:

- Vermietung zeitgemässen, attraktiven Wohnraum
- Anbieten eines familienfreundlichen Wohnumfeldes
- Förderung des aktiven Zusammenlebens in der Siedlung Strassweid
- Sicherstellung stabiler Finanzen
- Sicherstellung einer nachhaltigen Bausubstanz (sozial gerecht, Kreislauforientierung)

5. Strategie 2040

Aufgrund der Analysen und Abwägung der Chancen und Risiken verfolgt die WBG unter Berücksichtigung der finanziellen, baulichen und marktbezogenen Rahmenbedingungen die nachfolgende Strategie.

Beschreibung / strategische Herausforderungen	Die WBG nimmt keine weiteren Verkäufe vor – vorbehältlich bei finanzieller Notwendigkeit (z.B. zur Finanzierung der Sanierungen od. Modernisierungen)
Stärken	<ul style="list-style-type: none">- Mix Eigentum / Miete bleibt gewahrt- Mietertrag bleibt unverändert
Schwächen	<ul style="list-style-type: none">- im U-Hof bleiben die Eigentümer in der deutlichen Minderheit- Marktlage für den Verkauf von Wohnungen wird nicht genutzt- Mieter:innen können ihre Wohnungen nicht kaufen
Chancen	<ul style="list-style-type: none">- Altersdurchmischung bleibt mutmasslich gewahrt, da mit der Vermietung von Wohnungen häufiger Wechsel stattfinden als bei Eigentum
Risiken	<ul style="list-style-type: none">- Wohnungen sind nicht mehr konkurrenzfähig- Angebot übertrifft Nachfrage
Zeitplan	<ul style="list-style-type: none">- bis auf weiteres so umsetzen

5.1 Strategische Ziele

- Erhalt solider Finanzen mit genügend Eigenkapital, die den Erhalt und Modernisierung der Bausubstanz und Wohnungen innen zulassen
- Erhalt des Mix von Eigentum und Miete, solange finanziell keine Verkäufe notwendig werden
- Gewährleistung eines attraktiven und zeitgemässen Wohnraumes vorwiegend für Familien, der bezahlbar ist und ein lebendiges und aktives Siedlungsleben begünstigt
- Wertbasierte Erhaltung und Weiterentwicklung der Bausubstanz (solide ökologisch und nachhaltig ausgerichtete Bausubstanz)

5.2 Massnahmen

2022	Anpassung der Statuten (Verankerung der Wohnsitzpflicht für Genossenschafter:innen)
2021 - 2024/2025	Sanierung der Bausubstanz in vier Etappen gemäss Bausubstanzanalyse aus dem Jahr 2020
2023 (od. später zu vereinbarenden Hypothek-Auslaufterminen)	Verkauf einiger weniger Wohnungen im U-Hof, wenn dies aus strategischer und finanzieller Sicht Sinn macht.
bis 2040	Modernisierung der Wohnungen und Anpassung an zeitgemässen Wohnbedürfnisse
bis 2050	Sanierung und Erneuerung der Gebäudehülle