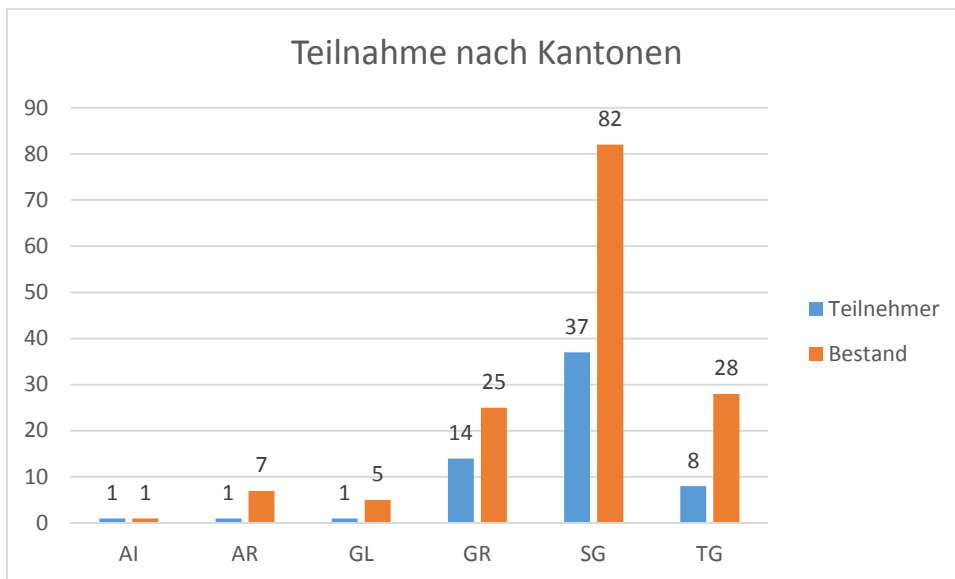




Mitgliederbefragung 2014 - Detailauswertung Stand 21. September 2014

1. Teilnahme

Allen Mitgliedern ist im Februar 2014 ein Fragebogen zugestellt worden. Die Fragen konnten auch auf unserer Homepage www.wbg-ostschweiz.ch beantwortet werden. 20 Mitglieder haben diese Möglichkeit genutzt. 42 haben einen ganz oder teilweise ausgefüllten Fragebogen zugeschickt. 62 von 148 Mitgliedern haben an der Umfrage teilgenommen. Das sind 41.9 %. Wenn man berücksichtigt, dass bei den Mitgliedern nicht nachgefasst worden ist, kann die Teilnahme als zufriedenstellend bezeichnet werden.



Im Kanton St. Gallen haben 45 % der Mitglieder an der Umfrage teilgenommen. Die Mitglieder aus Graubünden mit 56 % waren noch ein wenig eifriger. Die 100 % im Kanton Appenzell Innerrhoden kommen zustande, weil sich das einzige Mitglied auch beteiligt hat. Mit Werten von 14.3 %, 20 % und 28.6 % fallen die Kantone AR, GL und TG etwas ab.

2. Absichten bezüglich Bestand

| Kanton | Bestand belassen | in % | Bestand erhöhen | in % | Bestand senken | | |
|--------|------------------|-------------|-----------------|--------------|----------------|--|-----------|
| AI | 1 | 100 | 0 | 0.00 | 0 | | 1 |
| AR | 1 | 100 | 0 | 0.00 | 0 | | 1 |
| GL | 1 | 100 | 0 | 0.00 | 0 | | 1 |
| GR | 12 | 85.71 | 2 | 14.29 | 0 | | 14 |
| SG | 19 | 51.35 | 18 | 48.65 | 0 | | 37 |
| TG | 7 | 87.5 | 1 | 12.50 | 0 | | 8 |
| | 41 | 66.1 | 21 | 33.87 | | | 62 |

Ziemlich genau ein Drittel der Mitglieder, die sich an er Umfrage beteiligt haben, haben die Absicht, ihren Bestand an Wohneinheiten zu erhöhen. Zwei Drittel wollen den Bestand belassen. Wachsen wollen vor allem die Mitglieder aus den Kanton St. Gallen, die. Und hier vor allem die Wohnbauträger in der Region St. Gallen, vor allem Stadt St. Gallen.

Im ländlichen Raum sind gemeinnützige Wohnbauträger oft für einen ganz bestimmten Zweck wie z.B. das Erstellen von Alterswohnungen gegründet worden. Ist der Zweck erfüllt, gibt es für diese Mitglieder keinen Grund mehr, den Bestand durch Kauf oder Neubau zu erhöhen. Allenfalls ist eine erhöhte Nachfrage z.B. nach ähnlichen Wohnungen oder ein neues spezielles Bedürfnis in der Gemeinde der Ausschlag, dass dann doch neue Projekte in Angriff genommen werden.

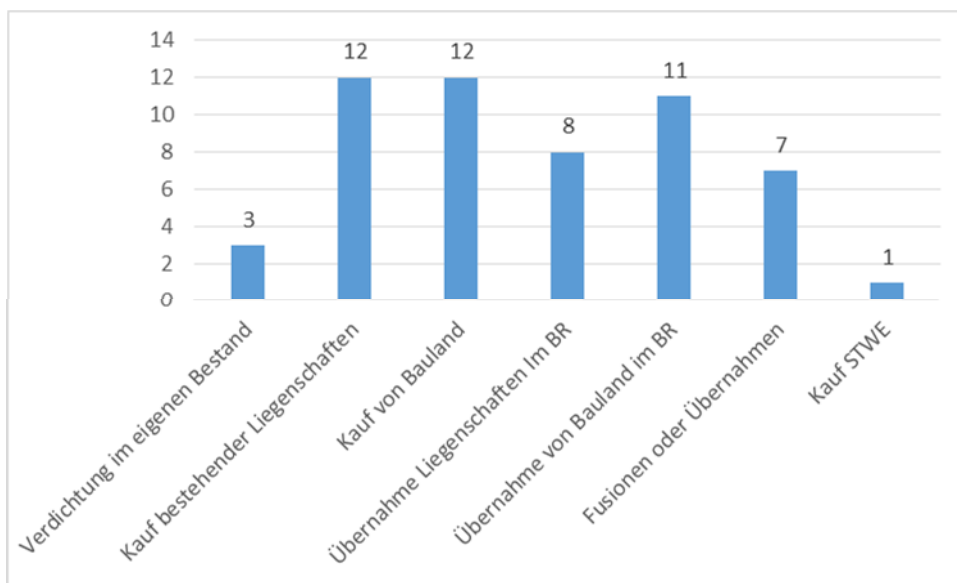
3. Wo unsere Mitglieder wachsen wollen

Nur ein Mitglied gibt an, nach Möglichkeit Projekte in der ganzen Schweiz realisieren zu wollen. Ein weiteres steckt das Tätigkeitsfeld mit den Grenzen des Regionalverbandes ab. 4 nennen den Kanton St. Gallen als mögliches Gebiet für Investitionen, wobei 2 davon AR und AI dazu nehmen, eines zieht es zusätzlich in den Kanton Thurgau sowie das Fürstentum Liechtenstein. Der Schwerpunkt liegt aber wieder in der Stadt St. Gallen. Hier würden 8 Wohnbauträger gerne investieren. 5 davon zusätzliche in den Nachbargemeinden der Stadt, wobei auch Speicher und Trogen (beide Kanton Ausserrhodon) genannt werden. Von je einem Mitglied werden die Stadt Chur, Bad Ragaz und Untervaz genannt. Eine Genossenschaft legt sich auf Mels, Flums und Walenstadt fest, eine auf die Region Rheintal.

Die Geschäftsstelle wird künftige Angebote von Liegenschaften, Bauland und ausgearbeiteten Projekten gemäss diesen Angaben an die entsprechenden Mitglieder weiterleiten. Dabei ist auch das mögliche Anlagevolumen zu berücksichtigen. Zu diesem haben interessanterweise nur sehr wenige Mitglieder Angaben gemacht.

4. Wie unsere Mitglieder wachsen wollen

Hier waren Mehrfachantworten möglich. In Gegensatz zu Zürich oder der Genfersee-Region wird über die Verdichtung im eigenen Bestand noch wenig nachgedacht. Der Kauf von bestehenden Liegenschaften oder Bauland hat je 12 Nennungen. 11-mal wird die Übernahme von Bauland im Baurecht genannt. Weniger bekannt – ausser in der Stadt St. Gallen – scheint die Übernahme von bestehenden Liegenschaften im Baurecht zu sein, 8 Nennungen.



Immerhin denken 7 Mitglieder über Fusionen oder Übernahmen nach. 6 von ihnen sind in der Stadt St. Gallen zu Hause. Hier steckt ein gewisses Potenzial für die Schaffung grösserer gemeinnütziger Wohnbauträger, die eine aktivere Rolle auf dem Immobilienmarkt in der Ostschweiz spielen sollten. Es ist eine der Aufgaben des Regionalverbandes, unter diesen Mitgliedern einen Gedankenaustausch zu organisieren.

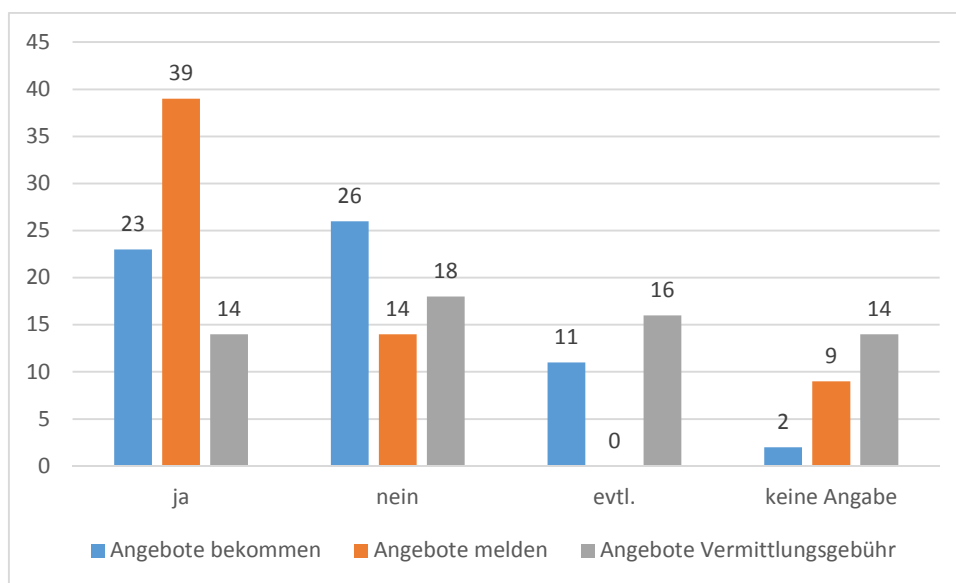
5. Anlagevolumen

Eine typisch schweizerische Zurückhaltung ist festzustellen, wenn man nach dem möglichen Anlagevolumen der Mitglieder fragt. Dies obwohl 50 von 62 Antwortenden behaupten, ihre

finanziellen Möglichkeiten für den Kauf von Bauland oder Liegenschaften exakt (29) oder mindestens ungefähr (21) zu kennen. Lediglich 9 Mitglieder machen Angaben! Ausser einem „Ausreisser“ (50 Mio.) bewegen sich die Angaben zwischen 2.4 Mio. und 10 Mio. Es ist eine Schwäche der Fragestellung, dass unklar bleibt, ob die Antwortenden vom Eigenkapital-Anteil oder vom ganzen Investitionsvolumen sprechen. Hier gibt es nachträglichen Klärungsbedarf.

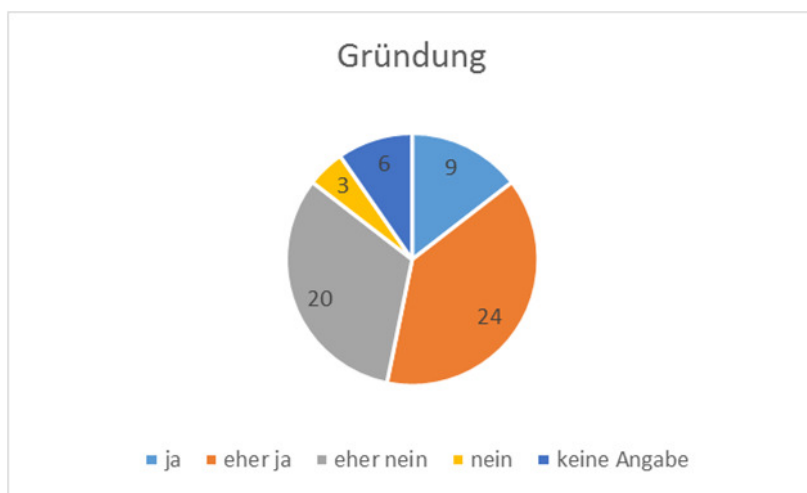
6. Gemeinsame Marktbeobachtung

Obwohl bis jetzt nur 21 Mitglieder gemeldet haben, den Bestand erhöhen zu wollen, sind 23 Mitglieder an der Weiterleitung von Angeboten interessiert. 39 von 62 sind bereit, Angebote der Geschäftsstelle zu melden. Darunter rund die Hälfte, die den eigenen Bestand nicht erhöhen will. Eine schöne Geste der Unterstützung gegenüber den Mitgliedern, die zukaufen oder bauen wollen.



Wenig Bereitschaft zeigen unsere Mitglieder zur Bezahlung einer Vermittlungsgebühr an den Regionalverband. Das ist sicher auch der Tatsache geschuldet, dass im Fragebogen keine Angaben zu mögliche Sätzen gemacht wurden. Die Angabe, dass eine Prämie nur im Erfolgsfall fällig wird, hätte die Zustimmung sicher erhöht. Und wie immer, wenn es um Geld geht, ist die Anzahl derer, die keine Angabe machen oder es mindestens offen lassen, beträchtlich.

7. Genossenschaft der Genossenschaften

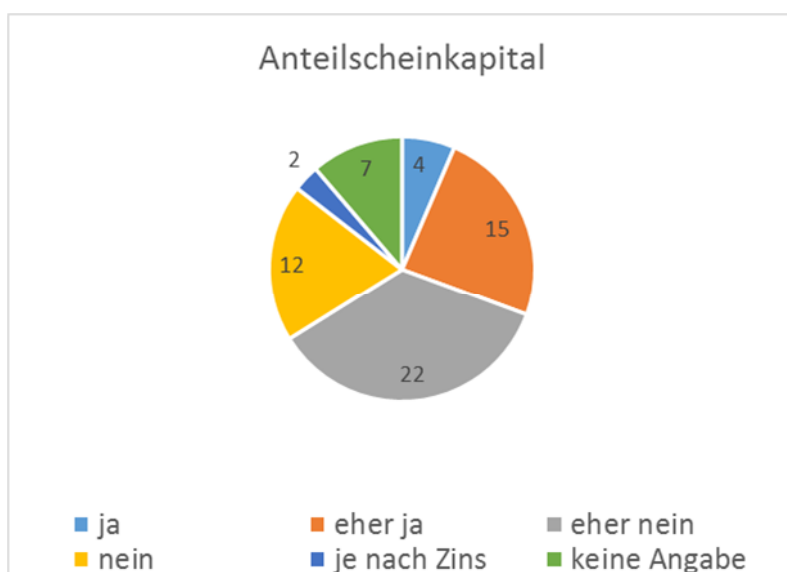


Eine Projektgruppe des Dachverbandes sowie die Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz prüfen die Gründung einer Genossenschaft der Genossenschaften. Sie soll Objekte erwerben und Projekte realisieren, für die sich keine anderen gemeinnützigen Wohnbauträger finden lassen.

Zwar sagen von den 62 Antwortenden nur 9 klar JA zu diesem Vorhaben. Klar NEIN aber lediglich 3. Mehr als die Hälfte, nämlich 33 der Antwortenden, sagen Ja oder EHER JA zu diesem Ansinnen. 20 sagen EHER NEIN und 6 machen keine Angabe.

Von den 33 Mitgliedern, die positiv oder eher positiv zum Projekt eingestellt sind, stammen 20 aus dem Kanton SG, 14 davon aus der Stadt St. Gallen oder der unmittelbaren Umgebung. Immerhin 9 Mitglieder aus Graubünden haben JA oder EHER JA votiert. Aber nur 3 Mitglieder aus dem Kanton TG gehören zu diesem Lager. Ein JA kommt aus AR.

Wenn man z.B. die intensive Bautätigkeit im Kanton Thurgau verfolgt und dieser die marginale Teilnahme der gemeinnützigen Wohnbauträger gegenüberstellt, hat unsere Branche Handlungsbedarf. Die Auswertung der Umfrage weist darauf hin, dass wir ohne eine Bündelung der Kräfte keine Trendkorrektur, geschweige denn eine Trendwende erreicht werden kann. Es wird sich in den nächsten Monaten zeigen, ob unsere Mitglieder bereit sind, einen gemeinsamen „Genossenschaftsmotor“ auf die Beine zu stellen.



Das Gelingen einer Genossenschaft der Genossenschaften hängt davon ab, ob unsere Mitglieder bereit sein werden, Gründeranteile zu zeichnen. In diesem Bereich muss noch sehr viel Überzeugungsarbeit geleistet werden. Die Grafik oben zeigt es!

Viele ältere gemeinnützige Wohnbauträger sind finanziell so gut aufgestellt, dass sie bis 5 Gründeranteile à CHF 1'000.- locker verschmerzen, ja nicht einmal spüren würden. Im Konzept wird aufzuzeigen sein, wie die ganze 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 wir das Projekt zum Fliegen bringen, wird die Investition Zinsen tragen.

Mit der Einladung zum Vorstandstreffen Mitte November 2014 erinnern wir an die Mitgliederbefragung. Wir hoffen, dass weitere Mitglieder teilnehmen werden. Ziel ist, dass sich mindestens zwei Drittel beteiligen, also 100. Die Auswertung wird anfangs 2015 entsprechend überarbeitet.