



Fachtagung vom 8. November 2018

Aktuelle Herausforderungen für Wohngenossenschaften

Eine Auslegeordnung

Orientierung

1. Aktuelle Lage

2. Herausforderungen

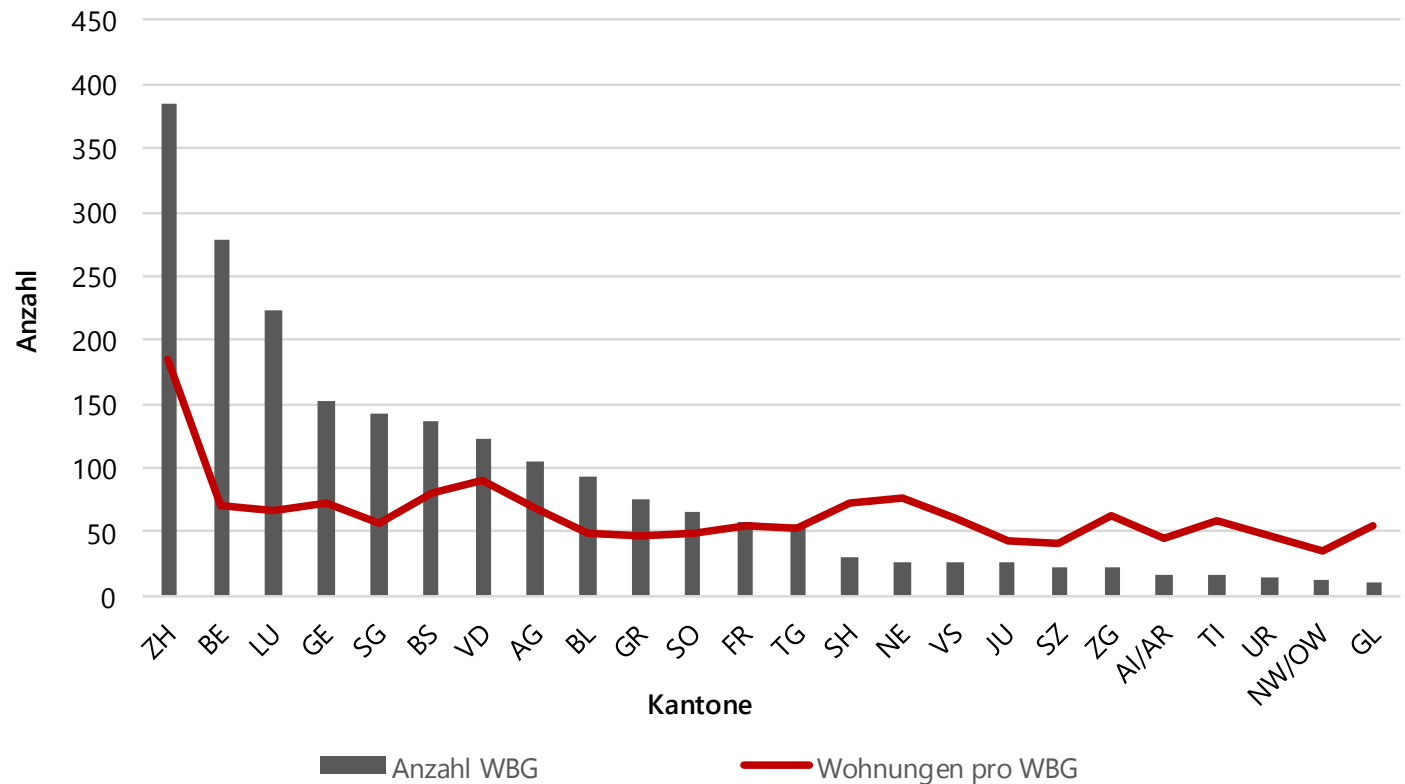


Wohnbaugenossenschaften Schweiz



Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Anzahl WBG und Wohnungen pro WBG



Quellen:

Schmid, P. (2018): Die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz – Eine Bestandesaufnahme. Revidierte Fassung vom 27.7.2018. Online. Gefunden am 24.10.2018 unter <http://altersheim-atlas.ch>.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Wohnungen Schweiz

- Gesamtwohnungsbestand 2016: 4.4 Mio.
- Über die Hälfte des Gesamtwohnungsbestand sind Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern
- Anteil Genossenschaftswohnungen 4.1% (Anteil 2000 4.5%)
- Lehrwohnungsziffer 1.62% bzw. rund 72'000 Wohnungen (stetige Zunahme seit 2007)

Quellen:

Bundesamt für Statistik. (2018): Strukturerhebung, Gebäude und Wohnungserhebung und Leerwohnungszählung.

Schmid, P. (2018): Die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz – Eine Bestandesaufnahme. Revidierte Fassung vom 27.7.2018. Online. Gefunden am 24.10.2018 unter <http://altersheim-atlas.ch>.

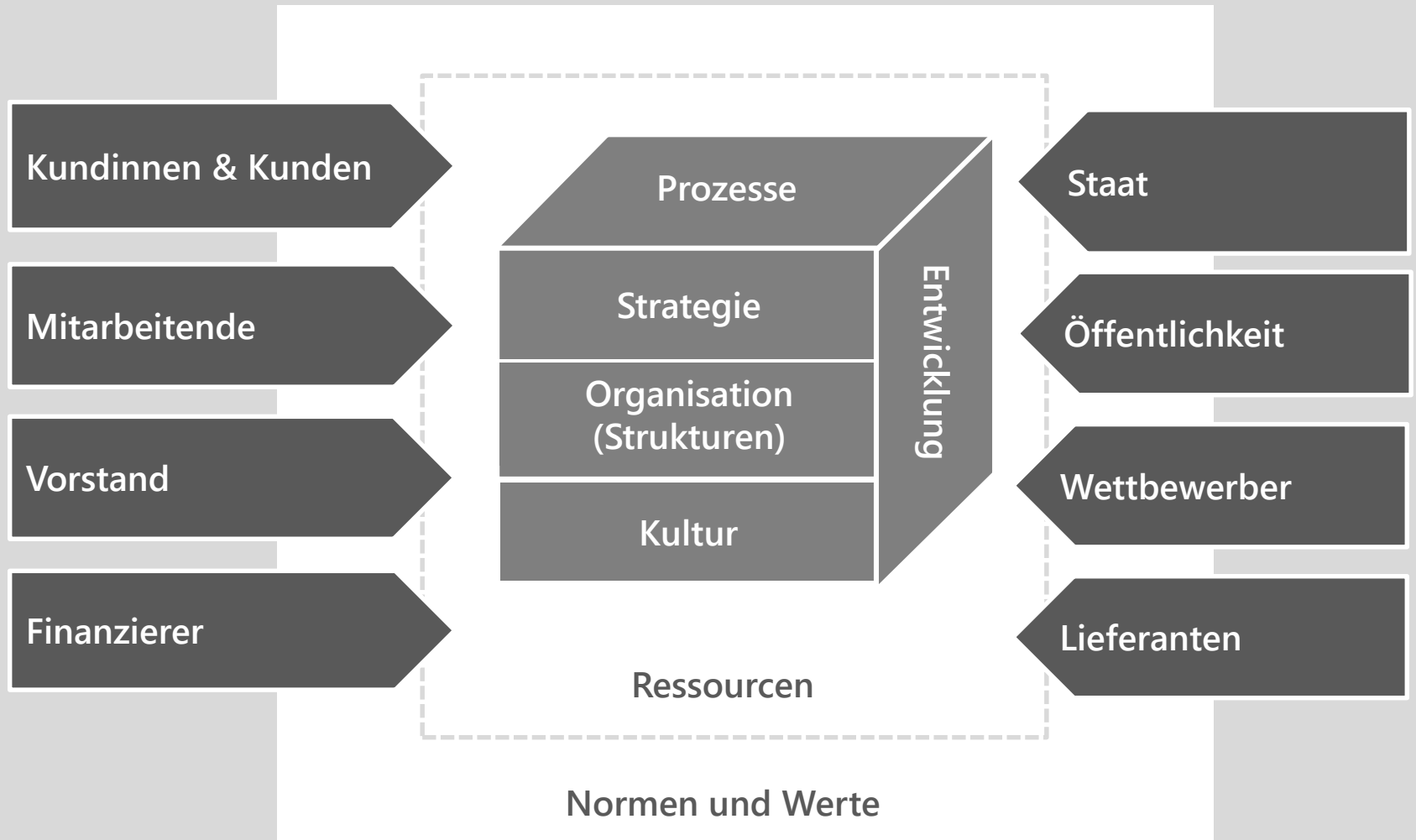
Orientierung

1. Aktuelle Lage

2. Herausforderungen



Herausforderungen in der Praxis



Umweltsphären

Herausforderungen in der Praxis

Entwicklungen und Trends (Teil 1)

- Neue Angebote mit besserer Wohnqualität von Wettbewerbern ausserhalb des Genossenschaftssektors
- Verknappung des Baulands führt zu steigenden Bodenpreisen
- Zunehmender Anlagedruck bei privater Investoren und institutioneller Anleger (tiefes Zinsniveau) führt zu mehr Wettbewerb und höheren Immobilienpreisen
- Veränderte Mobilität und Personenbewegungen; Abnahme des Individualverkehrs in den Zentren, aber insgesamt steigender Verkehr
- Tendenzielle Zunahme der Pendlerkosten (Preise und Zeitkosten)
- Zunahme der Einpersonenhaushalte
- Zunehmende Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsformen-/typologien



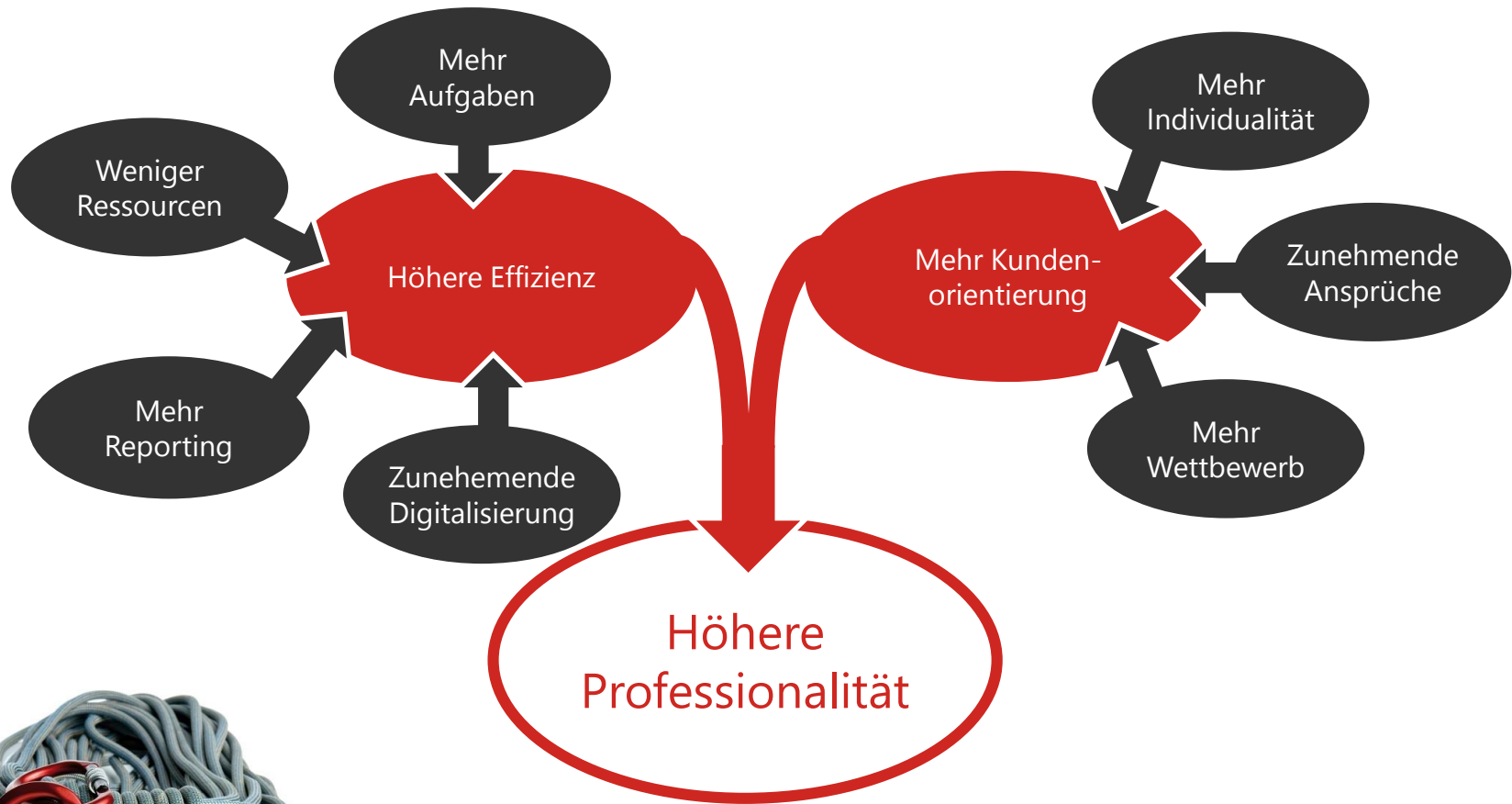
Herausforderungen in der Praxis

Entwicklungen und Trends (Teil 2)

- Tendenziell zunehmende Nachfrage nach zahlbaren Wohnungen
- Trend der allgemeinen Digitalisierung wie auch spezifisch in der Bau- und Immobilienbranche
- Steigende Anforderungen an Bauherrn (Fachkompetenz) aufgrund der Zunahme der Komplexität von Bauprojekten
- Zunehmende Regelungsdichte führt zu weniger Gestaltungsfreiheit und zunehmenden Baukosten
- Zunehmende Forderung der Professionalisierung der Wohnbaugenossenschaften
- Abnehmende Solidarität und abnehmender Genossenschaftsgedanke
- Veränderungen der politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen

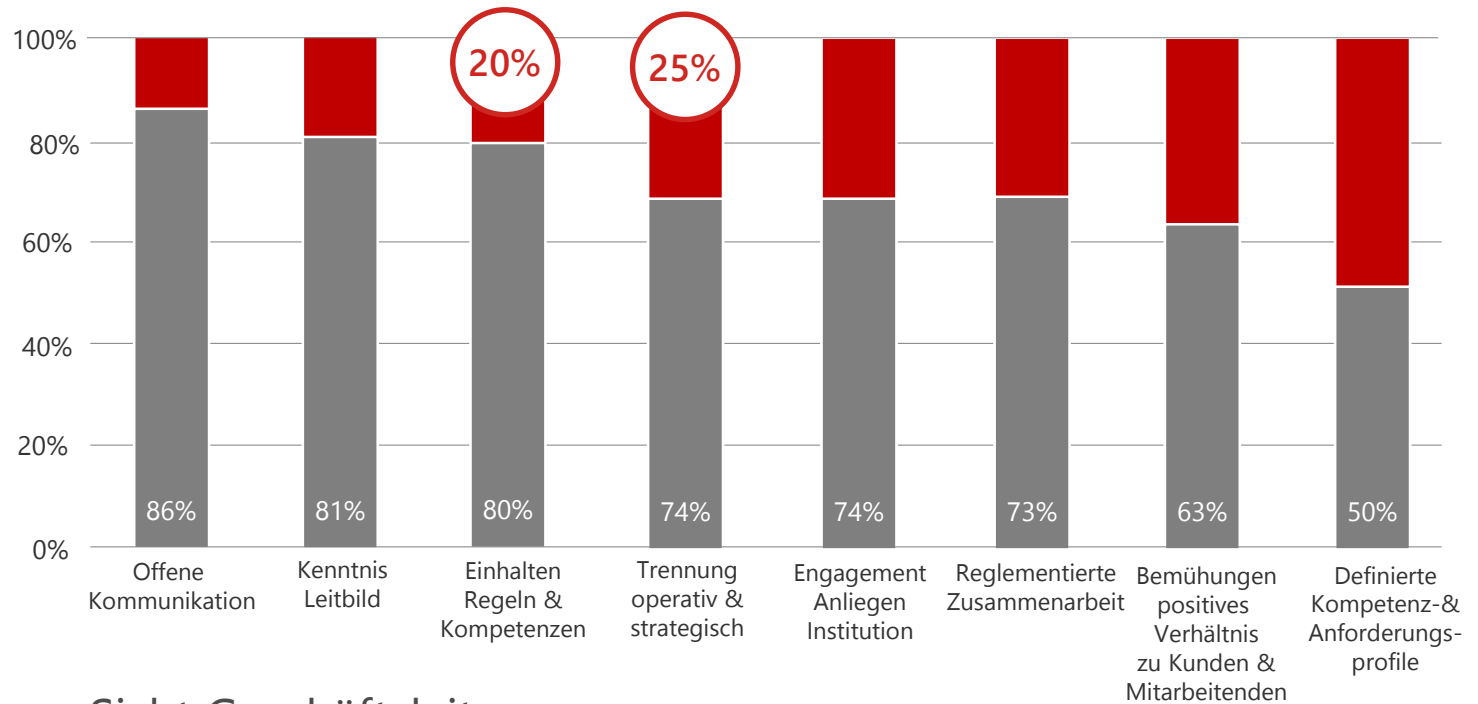


Herausforderungen in der Praxis



Herausforderungen in der Praxis

Gute Zusammenarbeit von Geschäftsleitung und Vorstand in den Bereichen...



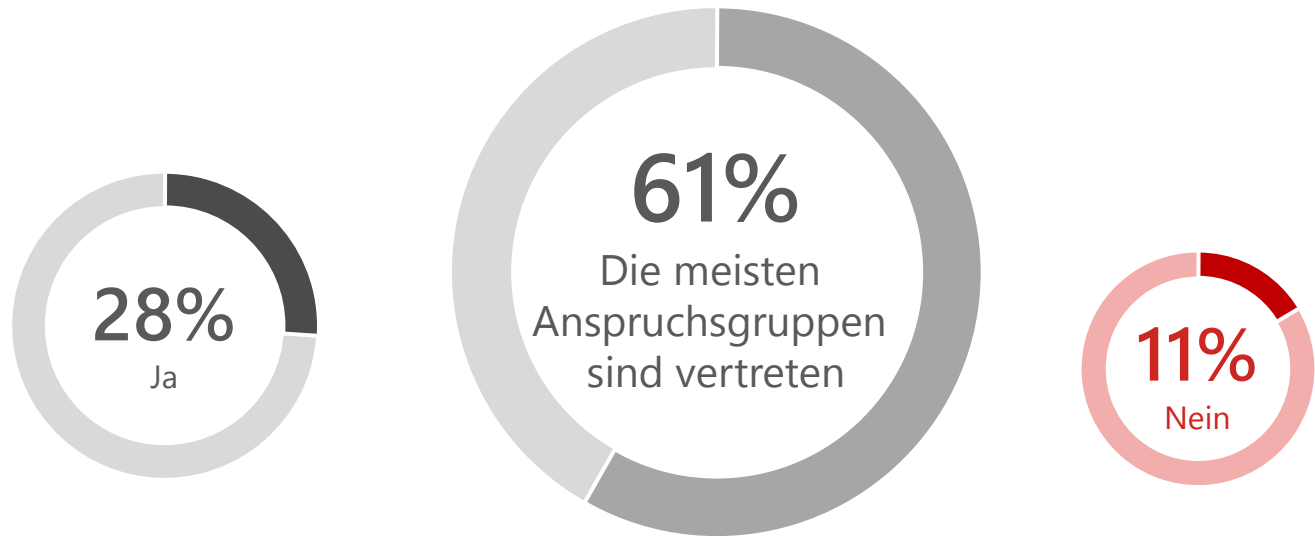
Sicht Geschäftsleitung

Quelle: QUALIS evaluation GmbH und CURAVIVA. (2010: Eine nationale Umfrage bei Kaderpersonen von Deutschschweizer Alters- und Pflegeheimen im April-Mai 2010. Auswertungsbericht. Befragung von 480 Kaderpersonen von Institutionen der Alterspflege der Deutschschweiz.

Herausforderungen in der Praxis

Zusammensetzung Vorstand oder Stiftungsrat

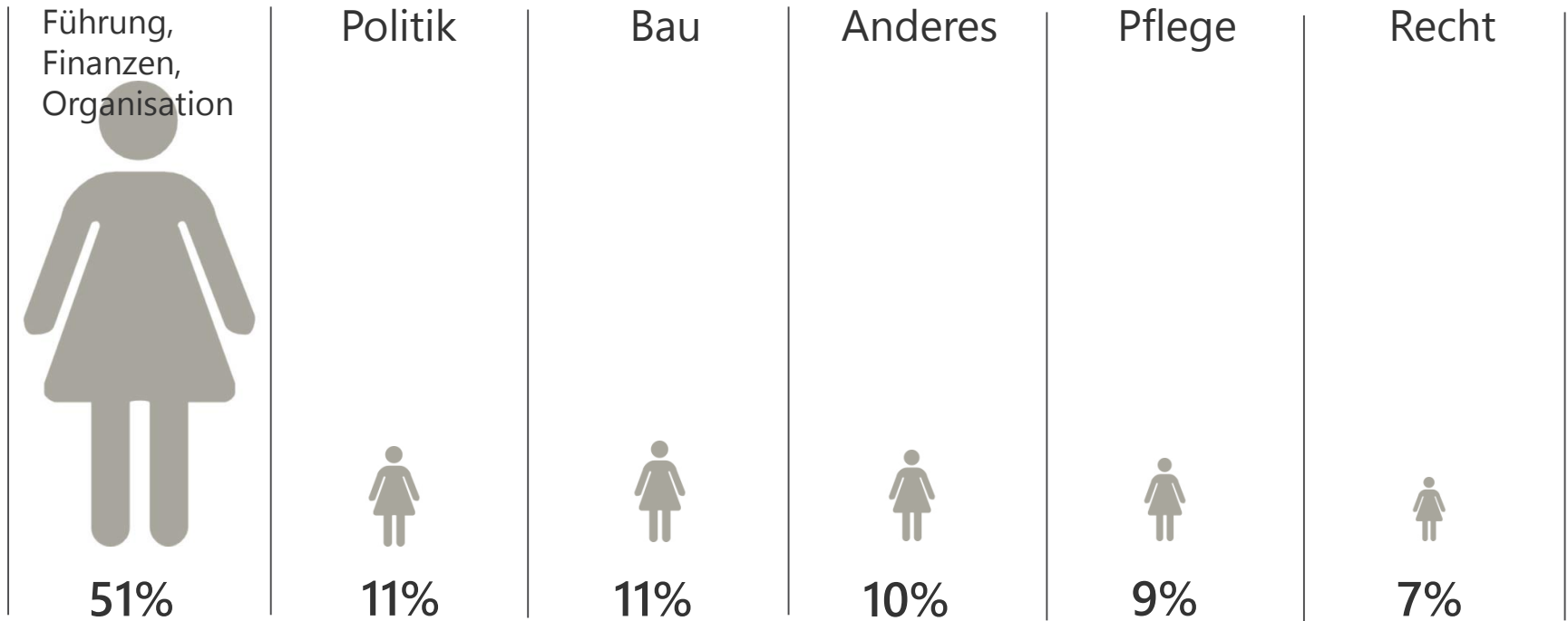
Frage: Sind im Vorstand oder Stiftungsrat Vertreterinnen und Vertreter der zentralen Anspruchsgruppen vertreten?



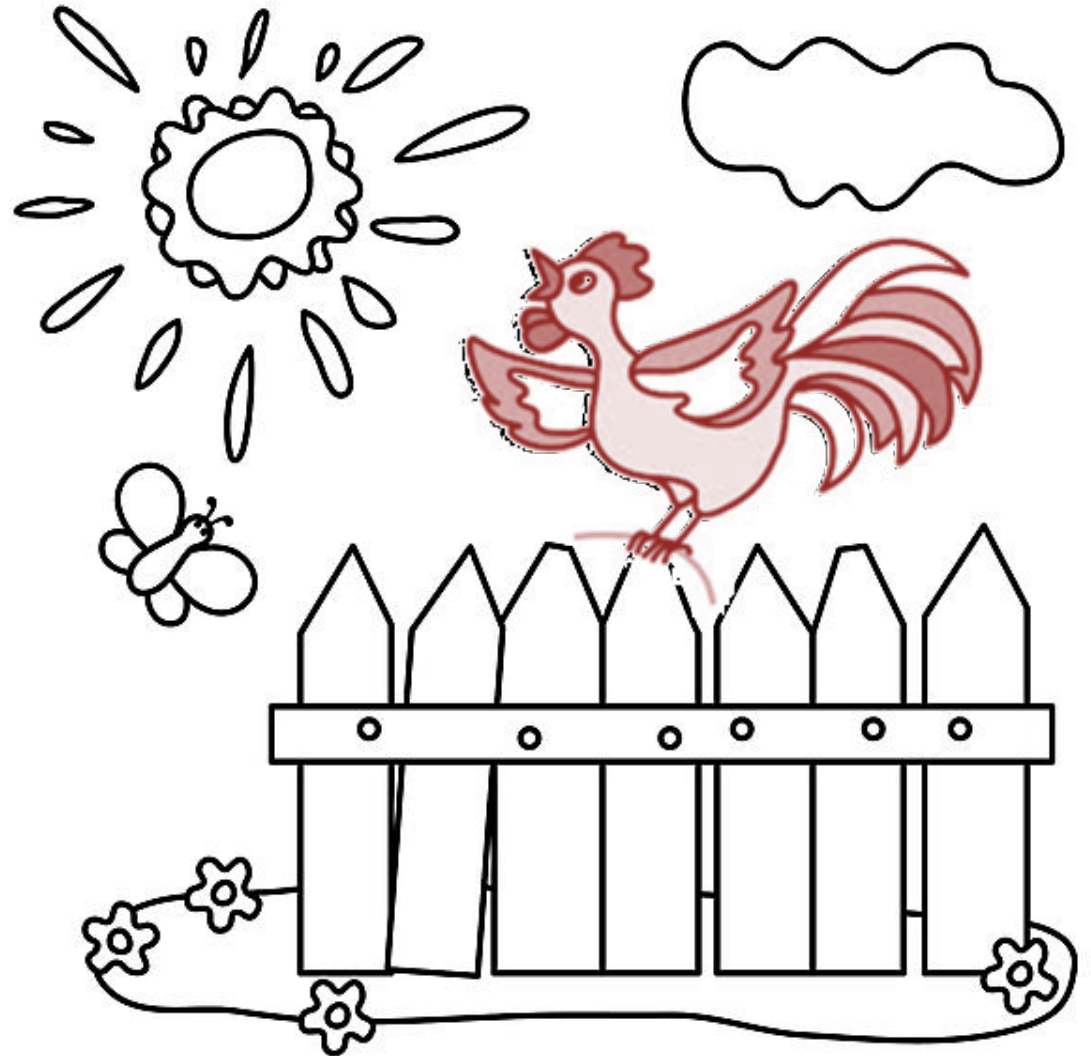
Quelle: PWC. (2016): Not-for-profit Excellence Survey 2016. Befragung von 150 Führungskräften von Schweizer NPO.

Herausforderungen in der Praxis

Fachliche Zusammensetzung strategischer Organe



Permanent unter Zeitdruck?



Herausforderungen für Wohngenossenschaften

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Marcel Schöni | Betriebsökonom FH, EMBA
Forrer Lombriser & Partner AG
Pestalozzistrasse 2 | 9000 St.Gallen



Strategieerarbeitung

Frage an Teilnehmende

Welche sind die Herausforderungen bei der Strategieerarbeitung in Ihrer Institution?

Arbeit in Zweiergruppen und Sammlung auf Flipchart.

