

Reduktion von Mietwohnungsleerständen

Welche Anreize bevorzugen Wohnungsuchende?

Andrea Boller-Cloetta, Babette Buff, Manuel Hiestand, Isabelle Strässle
Master Thesis HWZ MAS REM-16, Abschluss 2018

Was haben wir untersucht – Theorie und Empirie

- Wirtschaftlichkeit und Werterhalt
 - Vergleich von Leerstandskosten mit Kosten für Incentives im DCF-Bewertungsmodell
- Onlineumfrage bei Mieter
 - Survey Monkey Umfrage ausgefüllt von 370 Personen (Rücklaufquote 10%)
 - Welche Anreize wären für Sie ausschlaggebend für einen Umzug in eine Wohnung, welche nicht Ihren idealen Vorstellungen entspricht?
 - Rangliste von Anreizen und Handlungsempfehlungen

26 Incentives – einmalige und wiederkehrende finanzielle Aufwendungen

Einmalige finanzielle Aufwendungen

- Die ersten drei Monate mietfrei wohnen
- Ein Feriengutschein für zwei Personen für eine Städtereise in Europa (3 Nächte)
- Ein gratis SBB-GA für die 2. Kl./2 Jahre (Wert CHF 7'000.-)
- Eine gratis Mobility Mitgliedschaft für ein Jahr inkl. einigen Kilometer (Wert CHF 500.-)
- Möbelgutschein für die Einrichtung der Wohnung (Wert CHF 1000.-)
- Gutschein einer Umzugsfirma, welche für Sie den Umzug kostenlos durchführt
- Gutschein für die Endreinigung Ihrer bisherigen Wohnung inkl. Abnahmegarantie
- Jede zweite Woche freie Wohnungsreinigung für ein Jahr
- Gutschein für ein Elektrogerät (Wert ca. CHF 500.-)
- Ein Benzingutschein für vier volle Tankfüllungen
- Gratis Strom für ein Jahr
- Gutschein für Nahrungsmittel (drei Einkaufswagen voll)
- Gratis Beratung vom Innenausstatter vor dem Einzug in die neue Wohnung
- Gratis administrative Unterstützung beim Wohnungswechsel in die neue Wohnung
- Bei einer Auktion die Möglichkeit haben für die ersten drei Mietzinse bieten zu können
- Gutschein für ein Frühlingsputz

26 Incentives – einmalige und wiederkehrende finanzielle Aufwendungen

Wiederkehrende finanzielle Aufwendungen

- Gratis Handwerkertag (zweimal jährlich) für die gesamte Mietdauer
- Alle drei Jahre wird die Miete zum Geburtsmonat erlassen für die gesamte Mietdauer
- Gratis TV und Internet für die gesamte Mietdauer
- Erlass der Nebenkosten für die gesamte Mietdauer (Wert ca. CHF 250.- pro Monat)
- Gratis Fensterreinigung (zweimal jährlich) während der gesamten Mietdauer
- Dreimal jährlich steht eine Mulde zur Verfügung für die gesamte Mietdauer
- Es steht Ihnen eine gratis Hotline des Portiers zur Verfügung für die gesamte Mietdauer
- Das Mietzinsdepot wird vollständig erlassen
- Gratis Parkplatz während der gesamten Mietdauer
- Concierge/Portier-Dienstleistungen für die gesamte Mietdauer (Wert ca. CHF 500.- pro Monat)

26 Incentives– Ergebnisse aus der Umfrage

Überhaupt nicht interessant

Würde ich in Erwägung ziehen

Wäre für mich ausschlaggebend

Keine Angaben

	überhaupt nicht interessant	würde ich in Erwägung ziehen	wäre für mich ausschlaggebend	k. A.
Die ersten drei Monate mietfrei wohnen	31.28%	57.82%	8.10%	2.79%
Ein SBB-Generalabonnement 2. Klasse - für zwei Jahre (Wert ca. CHF 7'000.-)	38.10%	47.90%	13.45%	0.56%
Eine gratis Mobility - Mitgliedschaft für ein Jahr inkl. einigen Kilometern (Wert ca. CHF 500.-)	76.97%	17.98%	2.25%	2.81%
Freie Nutzung eines Concierges / Portiers für die gesamte Mietdauer (Bsp. Wäscheservice, Blumen giessen während den Ferien, etc.) (Wert ca. 500.-/Mt.)	52.10%	38.86%	7.84%	1.40%
Jede zweite Woche freie Wohnungsreinigung für ein Jahr	34.44%	52.50%	11.39%	1.67%
Gratis Parkplatz zur Wohnung dazu während der gesamten Mietdauer	34.44%	43.89%	21.11%	0.56%
Möbelgutschein für die Einrichtung der neuen Wohnung (Wert CHF 1'000.-)	59.04%	38.72%	3.67%	0.56%
Ein Feriengutschein für eine Städtereise für zwei Personen in Europa für 3 Nächte.	74.23%	22.13%	2.52%	1.12%
Gutschein für eine Umzugsfirma, welche für Sie den Umzug kostenlos durchführt	32.12%	51.40%	15.64%	0.84%
Gutschein für die Endreinigung Ihrer bisherigen Wohnung inkl. Abnahmegarantie	32.87%	49.30%	17.27%	0.56%
Gutschein für Elektronikgeräte im Wert von CHF 500.- (Bsp. für I-Pad, Mobile, etc.)	80.39%	18.53%	2.24%	0.84%
Das Mietzinsdepot wird vollständig erlassen	44.97%	37.99%	16.48%	0.56%
Ein Benzinalgutschein für vier volle Tankfüllungen	84.23%	11.55%	2.54%	1.68%
Gratis Strom für ein Jahr	51.98%	40.11%	6.78%	1.13%
Gratis Handwerkeritag für die gesamte Mietdauer (zweimal im Jahr kommt ein Handwerker vorbei und repariert alles was ansteht)	61.17%	30.17%	5.87%	2.79%
Alle drei Jahre wird der Mietzins zum Geburtsmonat erlassen für die gesamte Mietdauer	48.74%	42.86%	5.04%	3.36%
Gratis TV und Internet für die gesamte Mietdauer	38.83%	47.49%	12.85%	0.84%
Gutschein für Nahrungsmittel (drei Einkaufswagen voll)	74.01%	21.19%	3.30%	1.41%
Gutschein für einen Frühlingssputz	70.79%	26.12%	2.25%	0.84%
Gratis Fensterreinigung zweimal im Jahr für die gesamte Mietdauer	52.68%	40.00%	6.78%	0.56%
Dreimal jährlich steht eine Mulde zur Verfügung, welche die Mieter frei nutzen können für die gesamte Mietdauer	61.17%	32.12%	4.47%	2.23%
Gratis Beratung vom Innenausstatter vor dem Einzug in die neue Wohnung	84.03%	12.32%	1.68%	1.96%
Gratis administrative Unterstützung beim Wohnungswechsel	85.43%	10.08%	2.24%	2.24%
Es steht Ihnen eine gratis Hotline des Portiers zur Verfügung für die gesamte Mietdauer (Bsp. für spontane Restaurantreservierungen, Kauf von Kinotickets, etc.)	88.80%	6.72%	1.40%	3.08%
Erläss von Nebenkosten für die gesamte Mietdauer	14.04%	62.64%	22.47%	0.84%
bei einer Auktion die Möglichkeit haben für die ersten drei Mietzinsbieten zu können	76.49%	13.03%	3.40%	7.08%

Kein Einfluss auf Wohnungswahl (no goes)

- Gratis Portier-Hotline des Portiers – **89%**, 7%, 1%, 3%
- Gratis administrative Unterstützung beim Wohnungswechsel – **85%**, 10%, 3%, 2%
- Benzingutschein für vier Tankfüllungen – **84%**, 11 %, 3%, 2%
- Beratung vom Innenausstatter – **84%**, 12%, 2%, 2%
- Elektronikgeräte-Gutschein (Fr. 500) – **80%**, 17%, 2%, 1%

Positiver Einfluss auf Wohnungswahl (goes)

- Erlass der Nebenkosten (gesamte Mietdauer) – 14%, 63%, **22%**, 1%
- Gratis Parkplatz (gesamte Mietdauer) – 34%, 44%, **21%**, 1%
- Endreinigung mit Abnahmegarantie – 33%, 49%, **17%**, 1%
- Kein Mietzinsdepot – 45%, 38%, **16%**, 1%
- Gutschein für eine Umzugsfirma – 32%, 51%, **16%**, 1%
- 2-Jahres-GA 2te Klasse (Fr. 7000) – 38%, 48%, **13%**, 1%

=> Mietersicht

TOP 3 Eigentümersicht

- Endreinigung mit Abnahmegarantien
- Gutschein für eine Umzugsfirma
- Mietzinsdepoterlass

Fazit aus der Umfrage

- Anreize, welche die langfristigen Fixkosten der Mieterinnen senken
- Anreize, welche dem Mieter monetäre Vorteile, zumindest am Anfang des Mietverhältnisses, bieten.
- Anreize, welche einen direkten Zusammenhang mit dem Umzug haben.

- IDEEN aus dem Plenum

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit