

Ergebnisse der Member Value-Studie für die Wogeno Zürich

Die Member Value Studie befasst sich mit dem Nutzen einer Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft. Für die Durchführung der Studie wurde eine Forschungskooperation zwischen Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) und dem Verbandsmanagement Institut (VMI) der Universität Freiburg/CH eingegangen. Insgesamt nahmen über 100 Wohnbaugenossenschaften und über 1500 Bewohnerinnen und Bewohner an der Studie teil.

An dieser Stelle auch nochmals ein grosses Dankeschön für Ihre Teilnahme an der Studie. Wir hoffen, dass Ihnen die Detailauswertungen für Ihre Wohnbaugenossenschaft dienlich sind und Inputs liefern für Ihr zukünftiges Entwicklungspotential.

Auf folgende zentrale Fragen liefert die Member Value-Studie Antworten:

1. Wie stark sind wir in der Lage die Bedürfnisse unserer Mitglieder zu befriedigen?
2. Was ist unseren Mitgliedern in unserer Wohnbaugenossenschaft besonders wichtig?
3. Was wünschen sich unsere Mitglieder im Konkreten?
4. Wie stehen wir im Vergleich zu anderen Wohnbaugenossenschaften da?
5. Wie zufrieden und engagiert sind unsere Mitglieder?
6. Alter und Bildung

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesen statistischen Auswertungen um Durchschnittswerte aller teilnehmenden Personen Ihrer Wohnbaugenossenschaft handelt. Bei einer kleinen Anzahl Mitglieder sind die Ergebnisse mit Vorsicht zu genießen, da nur schon ein zwei sehr negative oder positive Antworten die Resultate verzerrn können. Insgesamt sind die Angaben von **77** Personen in die Auswertungen eingeflossen.

1 Wie stark sind wir in der Lage die Bedürfnisse unserer Mitglieder zu befriedigen?

Bedürfnis	Deckungsgrad (Skala 1-7) Erfüllung durch Wogeno	Wichtigkeit (Skala 1-7) Gewichtung Mitglieder	Differenz
sich sicher fühlen	6,51	6,32	0,20
informiert sein	5,76	6,12	-0,36
Bei wichtigen Entscheiden können wir Mitglieder mitbestimmen.	6,14	6,42	-0,28
Die Informationen der Wohnbaugenossenschaft und der Siedlung sind gut verständlich und halten mich auf dem Laufenden.	5,59	5,86	-0,28
Bei Fragen kann ich mich jederzeit bei der Wohnbaugenossenschaft melden und erhalte eine kompetente Auskunft.	5,56	6,03	-0,46
ökonomischen Nutzen erhalten	5,53	5,67	-0,13
Die Miete ist sehr günstig angesichts der Wohnung und der Lage.	5,58	5,83	-0,24
Durch meine Mitgliedschaft in der Wohnbaugenossenschaft kann ich hohe Kosten sparen.	5,61	5,58	0,03



Als Genossenschafterin/Genossenschafter wohne ich ausgesprochen günstig.	5,43	5,62	-0,18
schön und komfortabel wohnen	5,67	5,25	0,42
Man kümmert sich gut um den Erhalt der Siedlung, es sieht immer alles tip top aus.	5,34	5,05	0,28
Die Aussenräume sind gepflegt und grün, z.B. Gärten, Bäume und Pflanzen.	5,69	5,07	0,62
Das Haus, die Wohnung und die Aussenräume sind schön.	6,25	5,92	0,33
Die Wohnung ist gut ausgestattet und bietet einen grossen Komfort, z.B. Abwaschmaschine, Balkon etc.	5,26	4,91	0,35
sicher wohnen	5,53	5,88	-0,35
Wenn eine Wohnung frei wird, habe ich die Möglichkeit die Wohnung oder gar die Siedlung zu wechseln.	5,53	5,75	-0,21
Die Wohnbaugenossenschaft bietet mir eine hohe Wohnsicherheit, z.B. Umzugsmöglichkeit bei Familienzuwachs und Verständnis bei persönlichen oder finanziellen Problemen.	5,42	6,08	-0,66
Gute Nachbarschaft erfahren	5,83	5,94	-0,11
Es wohnen gute Leute hier, die zu Freunden werden.	5,71	5,81	-0,11
Meine Nachbarn zeigen Verständnis für meine Probleme und hören zu, wenn ich ein Anliegen habe.	5,90	5,48	0,42
Bei uns im Haus oder der Siedlung herrscht ein guter Zusammenhalt und ich fühle mich wohl in der Gemeinschaft.	5,87	6,29	-0,42
Bei meinen Nachbarn weiss ich, woran ich bin, kann mich auf sie verlassen und auf ihre Hilfe zählen.	5,88	6,14	-0,26
sich identifizieren	5,67	5,40	0,26
Ich kann mich mit meiner Siedlung identifizieren.	6,19	5,95	0,25
Die Mitglieder setzen sich für die Wohnbaugenossenschaft und/oder die Siedlung ein, z.B. wenn schlecht über sie gesprochen wird.	5,86	4,74	1,12
Wir haben gemeinsame Werte, hinter denen alle stehen.	5,12	5,49	-0,38
sich selbst verwirklichen	5,25	5,46	-0,21
Hier kann ich meinen eigenen Lebensstil ausleben.	5,66	5,86	-0,20
Die Genossenschaft und die Siedlung bieten ausreichend Freiraum um eigenen Ideen und Anliegen nachzugehen.	5,52	5,64	-0,12
Ich erhalte Unterstützung bei der Umsetzung meiner eigenen Ideen und Initiativen, z.B. einen Sandkasten zu bauen oder den Garten neu zu bepflanzen.	4,97	5,21	-0,24
In meiner Wohnung kann ich selber Hand anlegen, z.B. kleine Umbau- oder Malerarbeiten, den Estrich oder Keller ausbauen etc.	4,61	5,03	-0,42
eine politisch einflussreiche WBG	3,83	4,21	-0,38



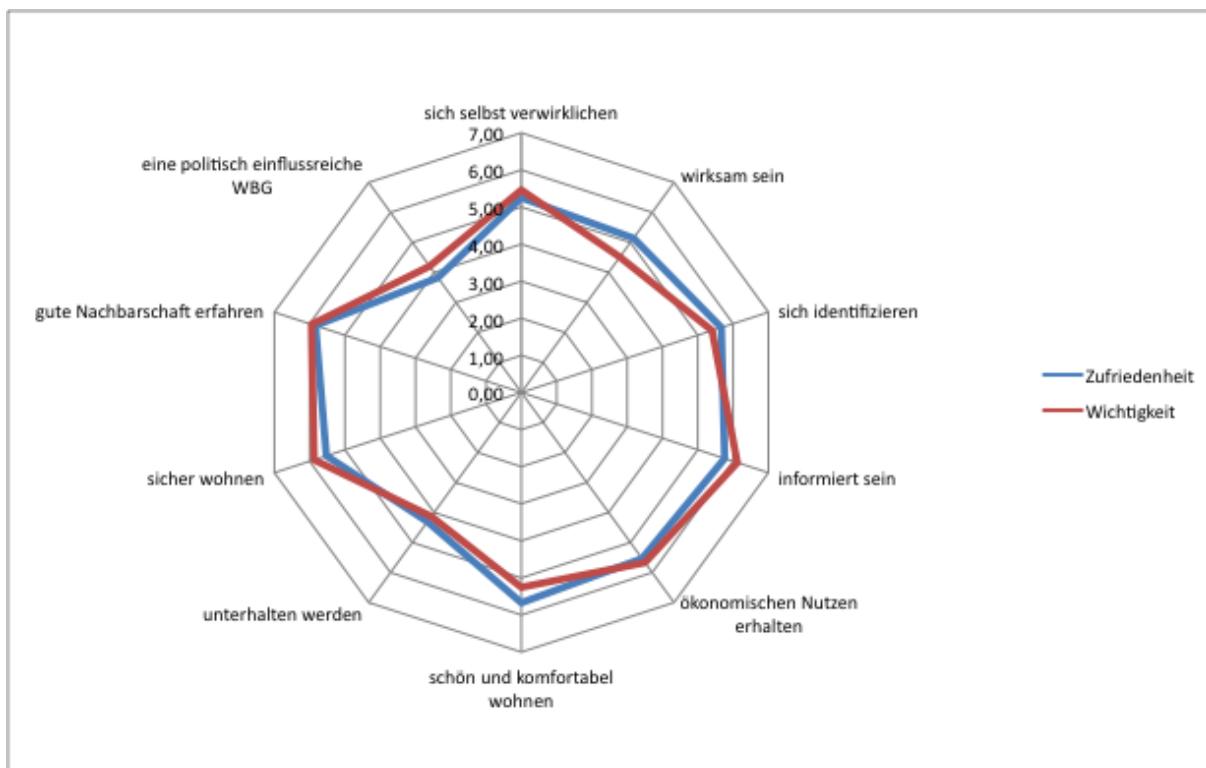
wirksam sein	5,14	4,51	0,63
Durch meine Stellung bei der Wohnbaugenossenschaft werde ich von anderen als wichtig wahrgenommen.	3,91	3,00	0,91
Ich habe viele Gelegenheiten mich auszutauschen, mitzuwirken und meine Meinung zu äußern.	5,59	4,99	0,61
Ich habe die Möglichkeit in Arbeitsgruppen, Komitees u.ä. mitzuarbeiten.	5,76	4,53	1,23
Ich kann hier selber etwas auf die Beine stellen, z.B. soziale Anlässe oder Freizeitprogramme für andere organisieren.	5,37	4,39	0,98
Die genossenschaftliche Wohnform ist spannend, und ich kann immer wieder neue Erfahrungen machen.	5,79	5,41	0,38
Ich mache hier gute Erfahrungen, die mich selber voranbringen und mir auch anderweitig nützlich sind.	5,07	4,36	0,71
Meine Meinung wird ernst genommen und ich kann etwas erreichen.	5,00	5,60	-0,60
Ich kann etwas bewirken und erlebe Selbstbestätigung.	4,64	3,38	1,26
unterhalten werden	4,31	4,13	0,18
Es werden tolle Siedlungs- und/oder Genossenschaftsanlässe organisiert, die Spass machen.	4,72	3,89	0,82
Es gibt tolle Möglichkeiten zum Spielen und Verweilen, z.B. Kinderspielplatz, Grillstellen oder Gemeinschaftsräume.	5,13	5,42	-0,29
Es gibt ein Angebot an interessanten Veranstaltungen, bei denen ich etwas lernen kann, z.B. Exkursionen, Vorträge, Weiterbildungen im Gartenbau etc.	2,88	3,13	-0,24

*Die fett geschriebene Titel sind Dimensionen, die jeweils die Mittelwerte aus den nachfolgenden Einzelfragen bilden, die so im Fragebogen gestellt worden sind. Bei den Dimensionen „sich sicher fühlen“ und „politisch einflussreiche WBG“ handelt es sich um Einzelfragen und nicht im einen Zusammenschluss mehrerer Fragen.

Bedürfnis*	Bedürfnis-Deckungsgrad (Skala 1-7)	Wichtigkeit (Skala 1-7)	Differenz
sich sicher fühlen	6,51	6,32	0,20
informiert sein	5,76	6,12	-0,36
ökonomischen Nutzen erhalten	5,53	5,67	-0,13
schön und komfortabel wohnen	5,67	5,25	0,42
sicher wohnen	5,53	5,88	-0,35
gute Nachbarschaft erfahren	5,83	5,94	-0,11
sich identifizieren	5,67	5,40	0,26

sich selbst verwirklichen	5,25	5,46	-0,21
wirksam sein	5,14	4,51	0,63
eine politisch einflussreiche WBG	3,83	4,21	-0,38

* Die Bedürfnisse Ihrer Mitglieder sind geordnet in der Reihenfolge der Wichtigkeit über alle Wohnbaugenossenschaften hinweg, d.h. „sich sicher fühlen“ wurde von den rund 1500 teilnehmenden Befragten jeweils als am wichtigsten eingestuft und „eine politische einflussreiche WBG“ als am wenigsten wichtig. Werte von $\pm 0,75$ sind rot hervorgehoben.



* Das Spider-Diagramm zeigt an, wie sehr sich Zufriedenheit und Wichtigkeit überschneiden. Eine 100-prozentige Übereinstimmung wird es nie geben, da immer Wünsche offen sind.

2 Was ist unseren Mitgliedern in unserer Wohnbaugenossenschaft besonders wichtig?

- Selbstverwaltung
- Miteinander immer wieder Lösungen zu finden in schwierigen Situationen.
- Eigenes Mitspracherecht, Eigenverantwortung, faire Mietpreise, mehr Kontakt zu den Nachbarn, Gemeinschaftsräume
- Nachbarschaft schätzt ich sowie Sicherheit und Fairness
- Selbstverwaltung. Identifikation mit dem Haus und den Bewohnern.
- Die gute Stimmung im Haus, die bezahlbare Miete, die Sicherheit bleiben zu dürfen.
- Nicht Eigentümer, sondern Miteigentümer zu sein
- Den hohen Grad an Selbstverwaltung, z.B. die Auswahl neuer MitbewohnerInnen durch die Hausgemeinschaft.
- günstiger Wohnraum und das Übernehmen von Selbstverantwortung betreffend dem Haus.
- Selbstbestimmte Wohnform, solidarisch, die Möglichkeit Einfluss zu nehmen und selber einen Beitrag leisten zu können. Wissen für was mein Miet-Geld genutzt wird.

- Selbstverwaltung! Mitbestimmung, selbst mitgestalten/mitarbeiten, Solidarität, Eigeninitiative, Vertrauen, Fairness, Gestaltungsmöglichkeiten, gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung, Freundschaften im Haus
- Dank Selbstverwaltung schauen die Bewohner gemeinsam auf das Wohl des Hauses. Mit unterschiedlichen Vorstellungen. Es macht das Leben im Haus farbig.
-
- Selbstverwaltung, Eigenverantwortung, Kontakte mit andern Wohnenden, sorgfältiger Umgang mit den MitbewohnerInnen und dem Haus, Zusammenhalt und Pflege einer gemeinsamen Idee.
- Sicherheit , Wohnung quasi unkündbar, Selbstverwaltung, Lage mitten in der Stadt
- Aktive Mitwirkung und Mitentscheidung
- ich schätze das Gemeinschaftsgefühl im selbstverwalteten Haus, den herzlichen Umgang mit den Nachbarn, dass wir viele Hauswartarbeiten selbst erledigen und daher ein Bewusstsein für diese Arbeit haben und sie auch wertschätzen. Ich fühle mich zu Hause, bereits wenn ich zur Haustüre hineinkomme und nicht erst, wenn ich die Wohnungstüre hinter mir zumache.
- alles wirkt lebendig und wie für Menschen gemacht
- bezahlbarer, zeitgemässer Wohnraum
- dass wir unser Haus selbstverwalten und alle entscheide von uns oder mindestens nicht gegen uns gefällt werden.
- Selbstverwaltung: Hausverein
- Selbstverwaltung, Mitbestimmung
- das selbstverwaltete Wohnen
- Selbstverwaltung
- Günstig aber dennoch gut wohnen, und das auch wenn man zum Beispiel eine Familie gründet.
- Selbstverwaltung
- Am Wichtigsten: Die Selbstverwaltung, d.h. grösstmögliche Autonomie bei Wohnungsvergaben, Budget, Renovationen etc. Am meisten schätze ich die Mitsprache im Hausverein und die Stabilität des Mietverhältnisses.
- Die Selbstverwaltung des Hauses.
- Selbstbestimmung. Gemeinsam mit den anderen im Haus die Liegenschaft weiterzuentwickeln. Hohe Wohnsicherheit und kostengünstige Mietzinse.
- Zusammen diskutieren, helfen miteinanders, günstige Miete
- teilweise Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft>>> als Hausverein mitbestimmen bezüglich Renovations-Entscheiden
- Mir gefallen das Haus, die Art der Mitbestimmung, eine gewisse Freiheit (keine Waschtag) und der relativ günstige Mietzins
- Die mehr oder weniger gleiche Gesinnung der Bewohner. Ein lockeres Miteinander.
- Das selbstverwaltete Wohnen unter dem Dach der Gesamtgenossenschaft, die den Rahmen setzt punkto Mitbestimmung. Den Eigeninteressen werden somit auch Grenzen gesetzt, was ich wichtig finde für das Ganze. Wichtig ist für mich auch, dass wir bei Wohnungswechsel selber unter den BewerberInnen aussuchen können (was natürlich wieder den Nachteil hat, dass man nicht automatisch in eine andere Wohnung ziehen kann bei Bedarf), sondern hoffen muss, dass einen die Leute "wollen".
- Selbstbestimmung, Selbstverwaltung. Guter Zusammenhalt, vor allem für Familien und Kinder.
- gute nachbarschaftschöne wohnungsgemeinsamer unterhalt/verantwortung der siedlungmiet-günstig, Mitspracherecht, teilweise entscheidungsrecht
- Nachbarschaft, Umfeld, Kosten
- Lockere Gemeinschaft, gegenseitige unkomplizierte Hilfe im Alltag, grundsätzlich soziale Einstellung der GenossenschafterInnen.
- Günstig, man kennt sich, man hat keinen "bösen" Vermieter

- gute Lage, schöne Architektur
- Selbstverwaltung
- Viel Möglichkeit zur Mitgestaltung. Der Außenraum ist gemeinschaftlicher Raum zum Nutzen durch Kinder und Erwachsene und nicht Zierde, die man nicht betreten und sicher nie verändern darf.
- Die Unabhängigkeit in unserer selbstverwalteten Siedlung, die Sicherheit
- Es ist wie in einer grossen Familie, man unterstützt sich gegenseitig.
- Dass es möglich war, eine Grosswohnung zu mieten.
- mehrheitlich gute Leute, man bringt auch immer wieder gemeinsame Projekte zustande und findet pragmatische Lösungen.
- SelbstverwaltungMinergie
- Dass es nicht um Gewinnmaximierung geht und dass keine "Verwaltung" über die Siedlung bestimmt.
- ich kann mich so viel einbringen wie ich will und kein Zwang besteht
- die Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und gemeinsam Lösungen zu suchen, Projekte umsetzen zu können
- Die Gemeinschaft, die Selbstbestimmung
- die Selbstverwaltung, gute Nachbarn, ein schönes und gutes Wohngefühl
- Dass es die Möglichkeit gibt die Häuser selbst zu verwalten, dass die MieterInnen mit bestimmen können, wer einzieht und das man mit reden kann bei Umbauten etc.
- Das günstige Wohnen in der Wohngenossenschaft, ohne dass es heruntergekommen oder billig aussieht
- Die guten Beziehungen zu den Nachbarn und der unschlagbar gute Mietzins! Dafür helfe ich auch gerne mit und lege selber Hand an. 2. Die Flexibilität zum Umziehen wenn sich die Lebenssituation ändert. 3. Die gute Durchmischung unseres Hauses (WG, Alleinstehende, Geschiedene, Familien und Pärchen) uns fehlen nur noch tolerante, ältere Menschen.
- Anderes als Profitdenken im Vordergrund. Angenehmes Nachbarschaftsklima. Sicherheit vor Immobilienspekulation.
- Kein Liegenschaftenhandel (Spekulation)
- Gemeinsames Wohnen und Pflegen der Häuser. Achtung, Respekt, Kontakt und Toleranz unter den MitbewohnerInnen. Sicherheit vor Kündigung
- Ich kann mich einbringen und etwas bewirken. Ich kann kaum gekündigt werden.
- Wir wohnen in einem einzelnen, freistehenden Haus aus dem 16. Jh. Es gehört der Wogeno Zürich und ist mit einer normalen Genossenschafts-Wohnsituation nur bedingt vergleichbar. Wir haben eine Hausgemeinschaft, welche über die meisten Massnahmen im, am und ums Haus fast selbstständig entscheidet, auch bez. der aufzuwendenden Finanzen. Die Wogeno als Hauptverwaltung lässt uns sehr viel Freiraum bei der Verwaltung, was allerdings auch Verantwortung unsrerseits verlangt für die Hauserhaltung. Diese wird aber (generationen- und interessenbedingt) nicht von allen Mitbewohnern gleich getragen.
- Das wichtigste ist, dass das Wohnen (und damit zusammenhängende Nutzungen, (siehe 'mehr als wohnen') dem Markt und Profitsystem definitiv entwegen ist.
- *Hierbei handelt es sich um die originalen Antworten der Mitglieder. Sie wurden weder verändert noch redigiert.

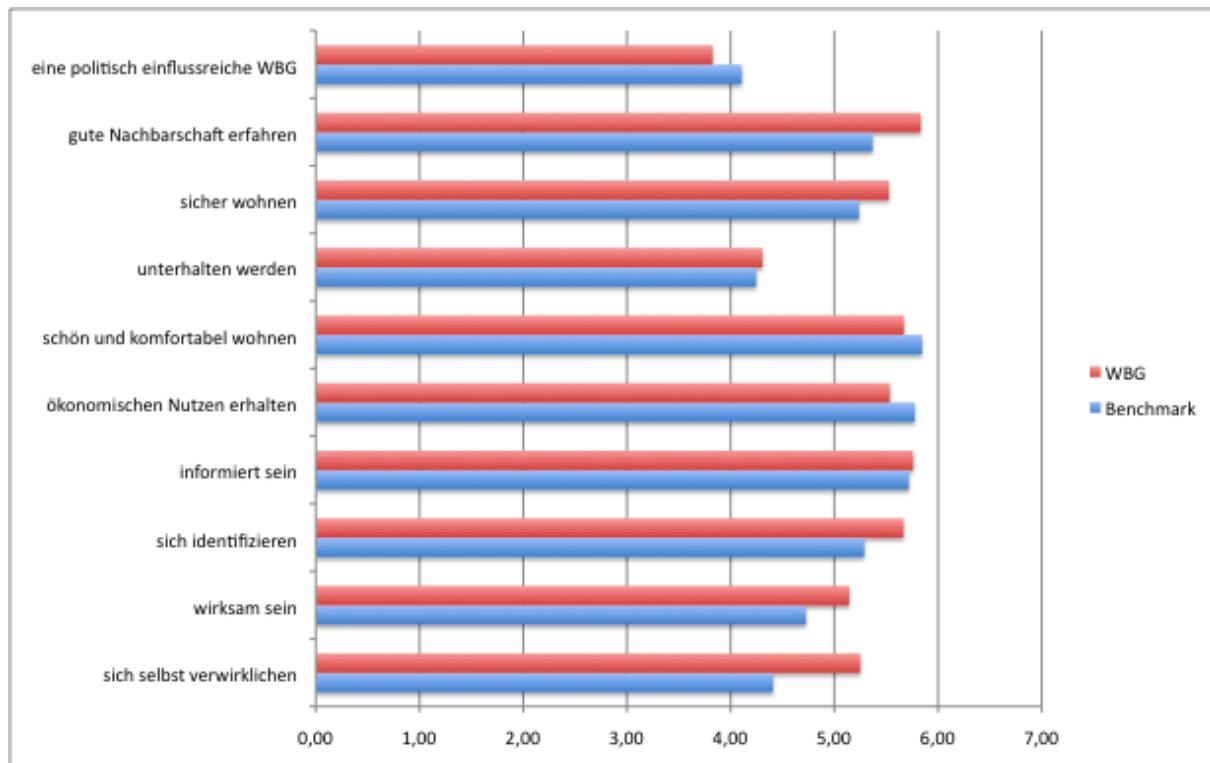
3 Was wünschen sich unsere Mitglieder im Konkreten?

- Besserer Erhalt der Bausubstanz (Fassade), mehr Siedlungen statt Einzelhäuser und/oder mehr grössere Wohnungen (5 Zimmer) mit zeitgenössischem Standard (Zentralheizung, etc.)
- Mehr Umsetzung von Wärmeisolation
- Mehr reale Mitsprache
- Die Wünsche bringe ich an die GV, wenn nötig
- kommt mir gerade nichts in den Sinn

- Schönere Neubauten, gewagtere Architektur
- Es wäre interessant, Kurse über Gärten etc. anzubieten, aber soviel ich weiss, macht dies der WGB Verband schon.
- Bin zufrieden.
- Mehr/regelmässigere Kommunikation mit den Mitgliedern, mehr behindertengerechte Wohnungen
- Da ich im Vorstand tätig bin, kann ich alle Veränderungswünsche einbringen.
- Bessere Durchmischung, ausländische Leute sind eher selten, könnten mehr sein. Öffnung und Engagement gegenüber benachteiligten Bevölkerungsgruppen, mehr soziales Engagement.
- Klarere Kommunikation über die tatsächliche Selbstbestimmung im Hausverein.
- Innovationen betr. neuer Wohnformen
- Bastel-, Freizeit-, Musikräume!
- mehr Wohnungen, damit mehr Menschen in die Lage kommen können, mitzudenken.
- keine, alles gut so
- Tauschmöglichkeiten innerhalb der Wogeno: von grösserer zu kleinerer Whg oder umgekehrt fällt mir gerade Nichts ein ...
- klare Abläufe bei der Selbstverwaltung aber auch bei der Zusammenarbeit mit der Genossenschaft stärkeres Verantwortungsbewusstsein auch von mir selbst gegenüber der Immobilie.
- Kriterien für interne Vergabe von Wohnungen nicht auf Dauer der Mitgliedschaft beschränken - wenn jemand nach 1 Jahr ein Kind bekommt dann würde ich ihm/ihr den Vortritt lassen gegenüber einem kinderlosen Paar welches schon seit Jahren Mitglied ist, zum Beispiel. Es muss bedarfsgerecht abgewägt werden!
- konkret keine
- Mehr Stringenz der Geschäftsstelle in der Kommunikation (intern und extern), mehr Vertrauen und Zurückhaltung gegenüber den Hausvereinen, solange sie gut funktionieren.
- Bessere Kommunikation innerhalb der WOGENO - wer ist für was zuständig, wer hat welche Kompetenzen, wer ist für was Ansprechperson.
- Mehr Mitbestimmung für das Haus gegenüber der Wohngenossenschaft. Mehr Flexibilität der Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft.
- Es ist jetzt schon perfekt!
- siedlungspolitische Arbeitsgruppe
- keine
- Ganz konkret: Dass sie sich bei Umbauarbeiten u.ä. auch die Kontrolle übernehmen, ob alles ausgeführt wurde. Ansonsten steht und fällt viels mit den Persönlichkeiten mit den man zu tun hat.
- Ich würde mir etwas mehr Kontrolle zur Pflege der Aussenräume und des Unterhaltes wünschen. Ich hätte auch nichts dagegen, einen gewissen Mietzinsausgleich unter den Liegenschaften zu machen.
- Stärkere Durchmischung der Mieterinnen und Mieter -- auch auf Kosten starker gemeinsamer Werte.
- finde ich gut wie es ist. und man könnte ja Änderungen an der GV beantragen
- Keine
- Es ist eine ganz neue selbstverwaltete Siedlung, daher kann man diesbezüglich noch nicht viel sagen. Die Genossenschaft ist tiptop :-)
- mehr Kontakt unter den Mietern, Gemeinschaftsraum
- Mehr soziale Kontakte
- stärkere Ausrichtung auf ökologische Ziele und Aktivitäten
- Keine
- Bin zufrieden wie es ist

- Ehrlichkeit beim Selbstverwaltungsmodell: wenn die Selbstverwaltung teurer UND ungerechter wird als eine professionelle Verwaltung. GV - Einladungen und Traktanden werden nicht an alle Mitglieder verschickt, oder unvollständig, sodass Gegner von Projekten nicht Stellung nehmen können.
- von der Genossenschaft: weniger Prestige-Architektur vom selbstverwalteten Hausverein: bei Wohnungsvergaben nicht immer nur Kleinkinderfamilien berücksichtigen.
- Genaue Regeln über die Mitbestimmung - was ist gesetzlich geregelt und welche Rechte und Pflichten sind zwingend einzuhalten.
- straffere verbindlichere Führung
- klarer Haltung und Unterstützung der Genossenschaft
- Kompetente Begleitung beim Aufbau der Selbstverwaltung
- Ich bin sehr zufrieden
- Mehr Information und einen Newsletter und ein jährliches Fest für alle.
- Etwas mehr bauliche Mitbestimmung. Ich hätte gerne, als die Möglichkeit bestand den Fussboden (im Kostenrahmen natürlich) ausgewählt. Die Bestrebungen gingen in Richtung, gleiche Fussböden für alle, aber unterdessen wurde der gleiche Fussboden bereits wieder geändert :). Wir werden mit grosser Wahrscheinlichkeit für ca weitere 15 Jahre in der Wohnung bleiben und da macht so etwas natürlich Sinn. Aber ganz ehrlich>: das ist ein völlig unwichtiges Detail. DAS GROSSE UND GANZE IST ABSOLUT SUPER GEMACHT. RIESEN LOB AN DIESER STELLE !!!!!!!!
- Alles OK so.
- Momentan ist unsere Selbstverwaltung die optimale Wohnform in einer Genossenschaft. Zu wünschen wäre, dass die Bewohner (eher die jüngeren Generationen) die Idee der Wohngenossenschaften besser kennen würden und Verantwortung mittrügen.
- Ich finde, die Wogeno macht es gut.
- *Hierbei handelt es sich um die originalen Antworten der Mitglieder. Sie wurden weder verändert noch redigiert.

4 Wie stehen wir da im Vergleich zu anderen Wohnbaugenossenschaften?



5 Wie zufrieden und engagiert sind unsere Mitglieder?

Durchschnittliche Zufriedenheit (Skala 1-7): **6,24** (Wogeno)

Benchmark aller Wohnbaugenossenschaften: **6.36**

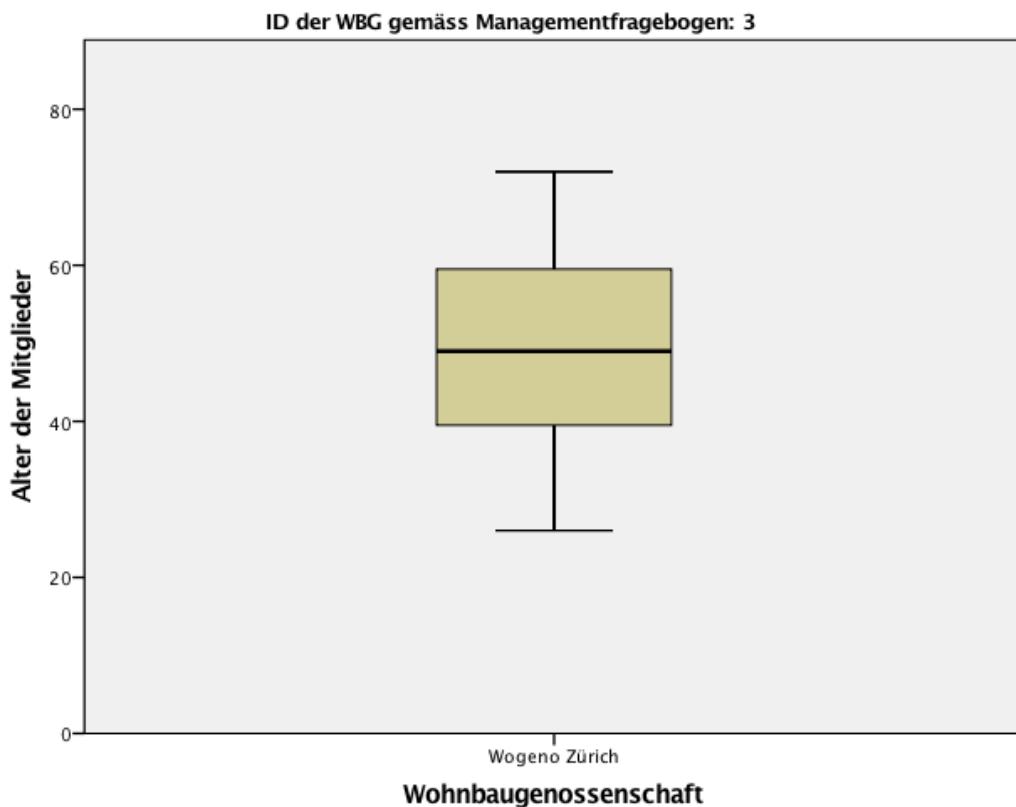
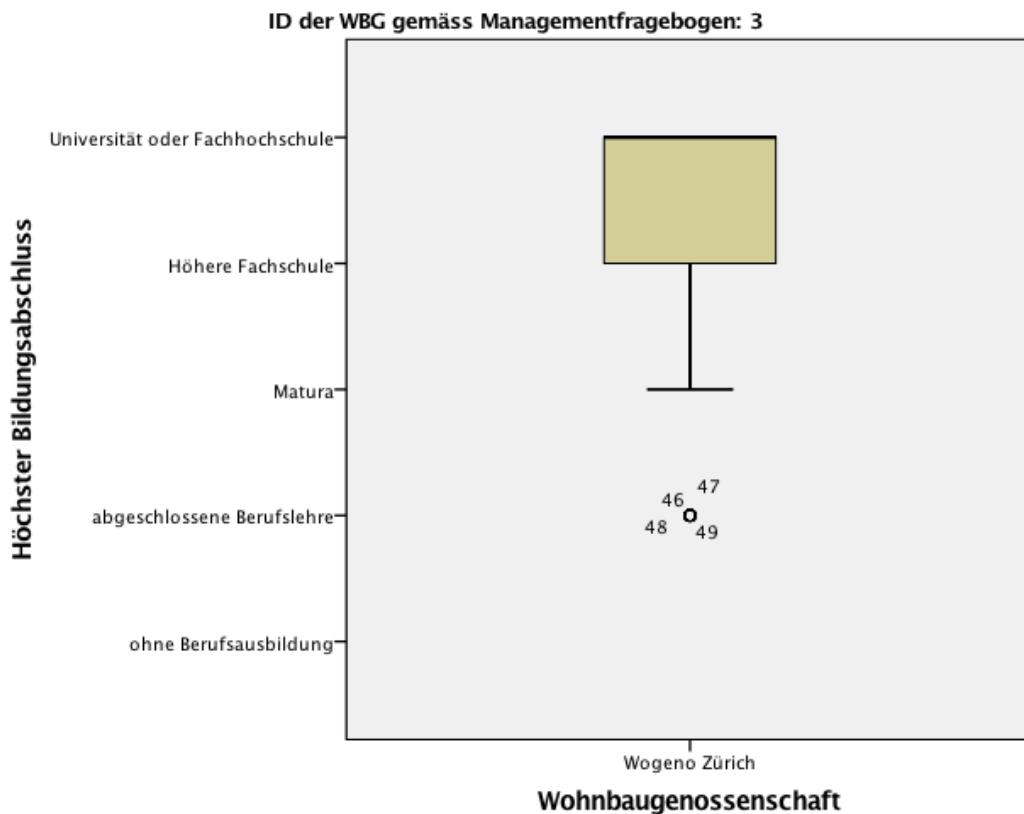
* Benchmark: Durchschnittswert aller Wohnbaugenossenschaften

Durchschnittliches Engagement im Monat: **2,46 h** (Wogeno)

Benchmark aller Wohnbaugenossenschaften: **2.38 h**

6 Alter und Bildung

(Wogeno: 75% im Bereich zwischen Uni und Höhere Fachschule, Durchschnittsalter der Teilnehmenden: 50)



* Boxplots geben an, in welchem Bereich die Daten verteilt liegen. Innerhalb des grünen Kastens liegen die Hälfte aller Mitglieder und der Querstrich innerhalb der Box gibt den Mittelpunkt an. Die Antennen geben die Bandbreite aller Werte an (über 90% aller Fälle). Die einzelnen Punkte ausserhalb der Antenne sind Ausreisser.