SVW Zürich

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Zürich

Dachorganisation der gemeinnützigen
Wohnbaugenossenschaften

Ausstellungsstrasse 114
8005 Zürich
Telefon 043 204 06 33
Telefax 043 204 06 30
info@svw-zh.ch
www.svw-zh.ch
PC-Konto 80-6906-3

© Hannes Henz

SVW MITGLIEDERUMFRAGE 2010

Zufriedenheit, Bedürfnisse, Einschätzungen

Schriftenreihe SV Dokumentationsstelle Forschung & Innovation

Inhaltsanzeige

1. **Befragung*) und Rücklauf ___ 3**

2. **Zufriedenheit mit SVW Zürich ___ 4**

3. **Einschätzung der künftigen Entwicklung ___ 11**

4. **Statistische Daten der befragten Wohnbau-genossenschaften ___ 21**

5. **Resümee & Auftrag für SVW Zürich ___ 24**

Zürich, Mai 2010
© Autor & Layout: SVW Zürich Forschungsstelle, Daniel O. Maerki

1. Befragung*) und Rücklauf

Die Befragung der SVW Mitglieder fand im Februar 2010 statt. 200 gemeinnützige Wohnbauträger wurden per email angeschrieben (zusätzlich 24 weitere Baugenossenschaften, die keine email Adresse haben, erhielten den Link per Post zugesandt) und wurden ersucht, einen Online Fragebogen auszufüllen. Geantwortet haben 105 gemeinnützige Wohnbauträger. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 53 % (unter Berücksichtigung der postalisch zugeschickten Hinweis auf die Online Befragung 47 %). Dies gilt für Online Befragungen als ein sehr hoher Rücklauf. Die Befragung kann dabei vermutlich als repräsentativ für alle Mitglieder des SVW Zürich betrachtet werden.

Der Fragebogen gliedert sich in drei Teile

a) Fragen zur Zufriedenheit mit dem Verband und seinen Aktivitäten
b) Fragen zu den eigenen Bedürfnissen als gemeinnützigem Wohnbauträger
c) Fragen zur künftigen Einschätzung des Wohnungsmarktes und den eigenen Plänen

Im Folgenden werden die Ergebnisse zunächst allgemein für alle**) dargestellt und erläutert. Anschliessend werden die Ergebnisse für die Auswahl der nicht anonym antwortenden Fragebögen nach dem Kriterien des Sitzes der Baugenossenschaft (städtisch versus ausserstädtisch) und der Grösse der Baugenossenschaft (gemäss der vorgegebenen Kategorien der Wohnungszahl) analysiert. Da ja nur ein Teil der Genossenschaften ihren Namen im Rahmen der Befragung angaben, konnten hierfür nur diejenigen herangezogen werden, bzw. jene Grundgesamtheit, die Angaben zur Grösse der Genossenschaften machten. Bei der Auswahl der nach geographischer Lage der Genossenschaften unterteilten Antworten liegen 63 Antworten vor, bei den Baugenossenschaften nach der Grösse steht eine Gesamtheit von 65 Baugenossenschaften zur Verfügung.

*) Die vorliegende Auswertung der Mitgliederumfrage verwendet vereinfacht häufig den Begriff Wohnbaugenossenschaft oder abgekürzt WBG. Darin enthalten sind hierbei aber alle gemeinnützigen Wohnbauträger.
**) Zur Vereinfachung des Leseflusses wird gelegentlich nur die männliche Form verwendet, inkludiert ist darin auch die weibliche Form (z.B. Präsidenten statt Präsidenten und Präsidentinnen oder PräsidentInnen)

2. Zufriedenheit mit SVW Zürich

Frage 1: Wenn Sie an das letzte Jahr zurückdenken, wie oft hatten Sie 2009 Kontakt mit dem SVW Zürich?

	Response Percent	Response Count
Gar nicht	10.9%	11
1 - 2 mal	**31.7%**	**32**
3 - 4 mal	28.7%	29
5 mal oder mehr	28.7%	29
Ich weiss nicht	0.0%	0
	answered question	**101**
	skipped question	**4**

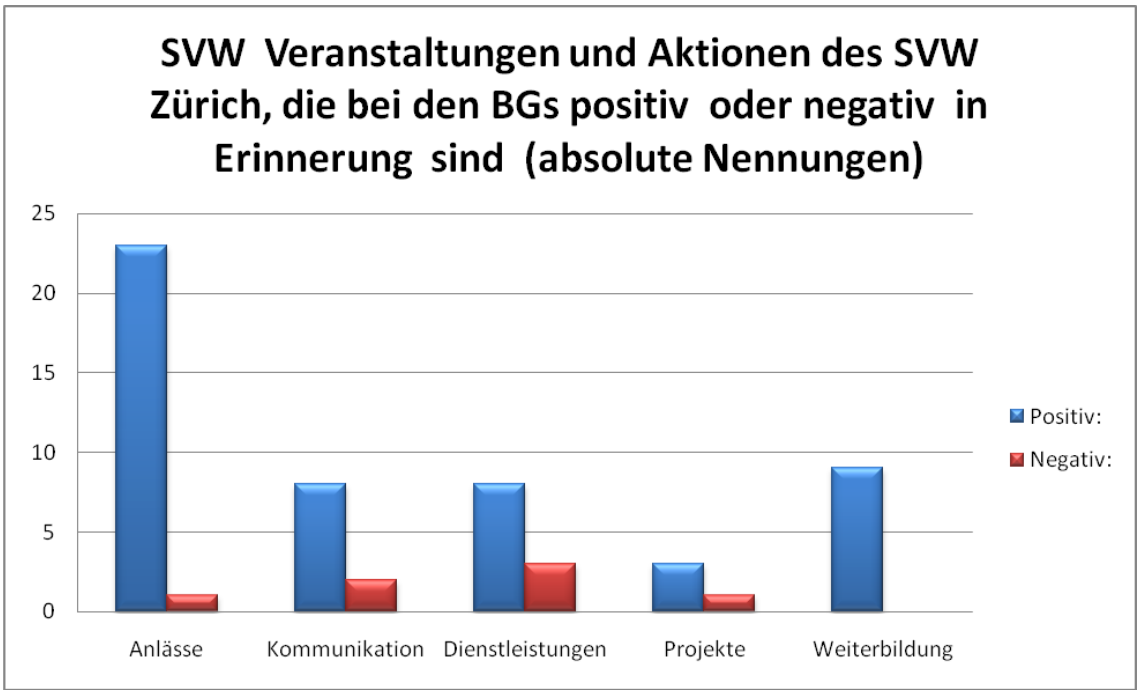
Im Durchschnitt hat ein Mitglied des SVW Zürich 3-4 pro Jahr Kontakt mit dem Regionalverband.
Nur 10 % hatten im Jahr 2009 gar keinen Kontakt, immerhin knapp jede dritte WBG dagegen 5-mal oder mehr Kontakte mit dem Verband. Eine Veranstaltung, Aktion oder Schreiben des SVW Zürich besonders positiv in Erinnerung haben 51 Antwortende, besonders negative Erfahrungen haben 7 Genossenschaften angegeben.

Analysiert man diese Frage nach der Grösse der Wohnbaugenossenschaften, zeigt sich, dass grössere Baugenpossenschaften im letzten Jahr mehr Kontakt zum Verband hatten, als die kleineren. So hatten 75% der sehr grossen WBG (mit mehr als 1000 Wohnungen) mehr als 5-mal jährlich Kontakt zum Verband gegenüber 20 % der sehr kleinen WBG (mit bis zu 9 Wohnungen) sowie den kleinen WBG (mit bis zu 100 Wohnungen).

Analysiert man die Ergebnisse nach der geographischen Lage haben nahezu 50 % der städtischen WBG mehr als 5-mal Kontakt, aber nur 20 % der Baugenossenschaft mit Sitz im ausserstädtischen Gebiet.

Frage 2: Ist Ihnen eine Veranstaltung, eine Aktion oder ein Schreiben des SVW Zürich in Erinnerung, dass Ihnen entweder einen besonders positiven oder negativen Eindruck gemacht hat? Welche(s) und warum?

Rückblickend positiv werden vor allem die Anlässe wahrgenommen. So hat fast jede 4 befragte Genossenschaft angegeben, dass Ihnen ein Anlass besonders positiv aufgefallen ist.
Ganz konkret werden v.a. Präsidentenkonferenz, diverse Kurse und etwas abgestuft auch noch die Besichtigungen genannt, bei den negativen Nennungen gab es keine Häufung von Antworten in einem bestimmten Bereich. Positive Erinnerungen an Weiterbildungen werden 9 x angeführt, Kommunikation mit dem Verband 8 x, Dienstleistungen ebenso, Projekte 3 x. Negative Erinnerungen sind eher selten, 3 x Dienstleistungen, 2 x Kommunikation genannt.



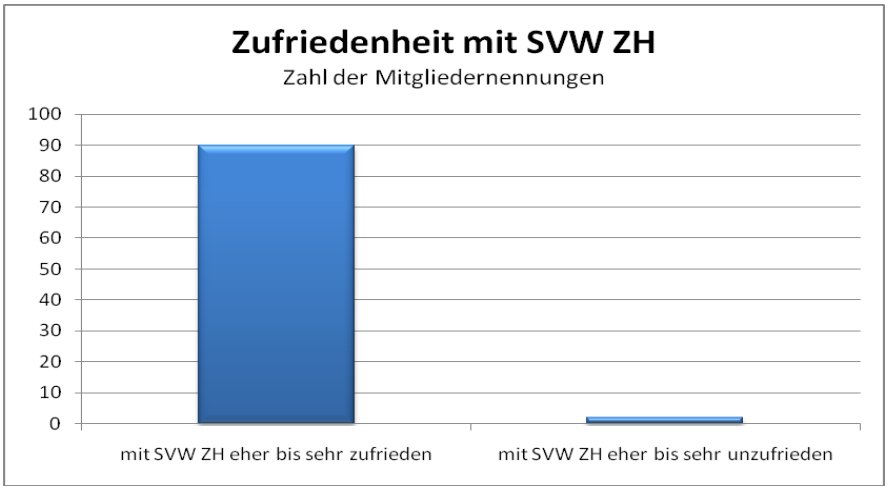
Während die Zufriedenheit mit den Verbandsleistungen des letzten Jahres bei den Baugenossenschaften in der Stadt Zürich und ausserhalb der Stadt in etwa gleich ist, so fällt auf, dass die grösseren Baugenossenschaften zwar ähnlich grosse Zufriedenheit mit dem Verband äussert, jedoch in Ergänzung auch häufiger kritische Kommentare abgeben.

Frage 3: Wie zufrieden sind Sie mit dem SVW Zürich generell? Bitte um eine Einschätzung auf der fünfteiligen Skala, zwischen "sehr zufrieden" und "gar nicht zufrieden"

Fragt man nach der generellen Zufriedenheit auf einer fünfstufigen Skala, zeigt sich auch hier eine überwiegend positive Bewertung des Verbandes.

	sehr zufrieden	eher zufrieden	teils/teils zufrieden	eher nicht zufrieden	gar nicht zufrieden	Rating Average	Response Count
Ich bin mit dem SVW Zürich...	52.5% (52)	38.4% (38)	7.1% (7)	1.0% (1)	1.0% (1)	4.40	99
					Show replies	Warum?	56
						answered question	99
						skipped question	6

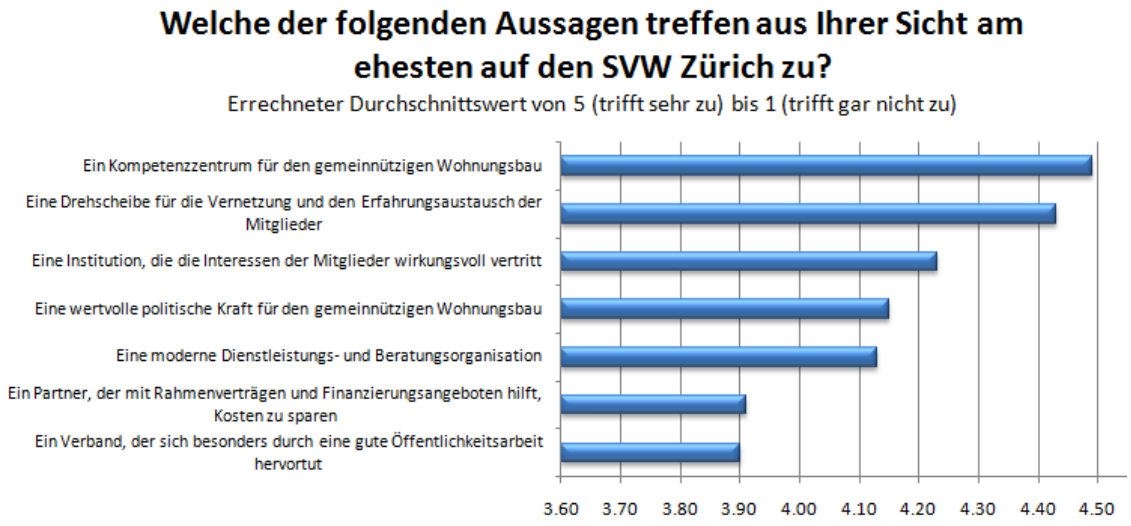
Im Durchschnitt wurde die Zufriedenheit mit 4.4 auf der fünfteiligen Skala (5=seht gut, 1= gar nicht gut) angegeben. Fast 50 % der befragten WBG (52) äussern sich sehr positiv, und sogar 90 von 99 Antwortenden (85 %)sind der Meinung, dass Sie mit dem SVW Zürich sehr bzw. eher zufrieden sind . Demgegenüber sind es nur 2 von 99 (2 %) antwortenden Befragten, die angaben, die mit dem Regionalverband Zürich eher nicht oder gar nicht zufrieden zu sein.



Fasst man die zu Antworten nach dem Warum in Kategorien zusammen, so gaben die Baugenossenschaften folgende Gründe für die positive Bewertung an:
27 % nannten die Art und Weise der Zusammenarbeit
25 % die Kompetenz des SVW Zürich
18 % das Ergebnis, die Leistungen und/oder Resultate der SVW Arbeit und
11 % das Angebotsprofil
Weitere 20 % gaben sonstige Gründe an.

Die Einschätzung der Zufriedenheit unterteilt nach städtischen und ausserstädtischen WBG zeigt keinen signifikanten Unterschied. Differenziert man die Ergebnisse nach der Grösse der antwortenden Wohnbaugenossenschaften, zeigt sich vor allem mit Zunahme der Grösse der Genossenschaft eine zunehmend kritischere Grundhaltung (Index bei der 5 teiligen Skala 4.67 bei den ganz kleinen, 4.52 bei den kleinen, 4.38 bei den grossen sowie 4.14 bei den sehr grossen Genossenschaften).

Frage 4: Welche der folgenden Aussagen treffen aus Ihrer Sicht am ehesten auf den SVW Zürich zu?



Auf die Auswahl der vorgegebenen Aussagen haben die Befragten jene „der SVW als Kompetenzzentrum des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ am zutreffendsten bewertet (4.49 von möglich 5.0). Auch die Vernetzung und der Erfahrungsaustausch wurden mit 4.43 ähnlich hoch bewertet. Die „wirkungsvolle Interessensvertretung“ wurde mit etwas Abstand aber immer noch als stark zutreffend bezeichnet. Auch die politische Interessensvertretung (4.15) und die moderne Dienstleistungs- und Beratungsorganisation (4.13) wurden hoch bewertet.

Etwas schwächer – wenn auch noch immer deutlich zutreffend - wurde die Aussage hinsichtlich „Kostenersparnis durch Rahmenverträge und Finanzierungsangebote“ betrachtet sowie die“ gute Öffentlichkeitsarbeit des SVW“.

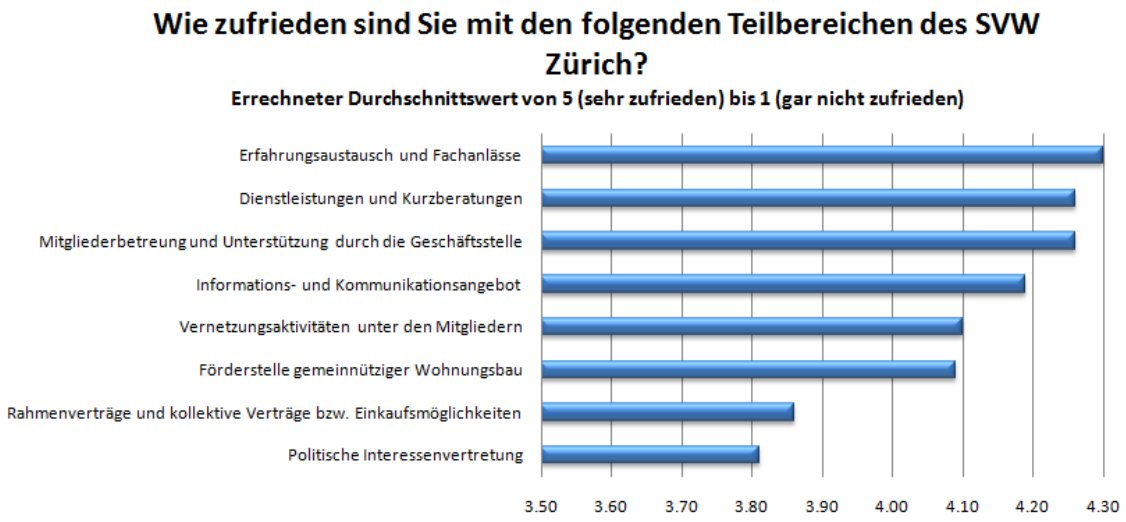
Unterteilt man die Antworten, nach der Lage der Genossenschaften zeigte sich hinsichtlich der vorformulierten Aussagen eine sehr ähnliche Einschätzung.

Ausserstädtischen WBG sehen den SVW deutlich mehr als Institution, die die Interessen der Mitglieder wirkungsvoll vertritt, als die städtischen Genossenschaften (Im Schnitt 4.56 zu 4.29) Gleiches gilt für die Aussage der „SVW ist ein Partner, der hilft mit Rahmenverträgen und Finanzierungsangeboten Kosten zu sparen“ (4.11 zu 3.91 bei den städtischen WBG).

Unterteilt man die Ergebnisse nach der Grösse der Baugenossenschaften, zeigt sich ein Muster, nachdem den meisten Aussagen mit Zunahme der Zahl der Wohnungen weniger zugestimmt werden kann.
Der SVW“ ist eine wertvolle politische Kraft“ stimmten 100 % der sehr kleinen Baugenossenschaften zu, aber nur mehr 43 % der sehr grossen Baugenossenschaften (Durchschnittsindex 5.00 zu 2.86).
Bei der Aussage „SVW ist ein Kompetenzzentrum des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ sind es 4.78 zu 4.00.
Bei der guten Öffentlichkeitsarbeit sind es 4.50 zu 3.63 und bei der Rolle des SVW als Kostensparer durch Rahmenverträge und Finanzierungsangebote ist der Unterschied hinsichtlich Zustimmung zur Aussage gar 4.29 zu 2.88.

Frage 5: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Teilbereichen des SVW Zürich?

Betrachtet man nun die einzelnen konkreten Tätigkeitsgebiete des SVW Zürich, so zeigt sich die höchste Zufriedenheit mit dem Thema Erfahrungsaustausch und Fachanlässe (4.30 auf einer Skala von max 5.00). Auch die Dienstleistungen & Kurzberatungen sowie die Mitgliederbetreuung wurden ähnlich positiv bewertet (jeweils 4.26)
Rahmenberträge und kollektive Einkaufsmöglichkeiten sowie politische Interessensvertretung wurden zwar ebenfalls deutlich positiv bewertet, aber mit etwas Abstand zu den oben genannten Tätigkeitsbereiche.



Es zeigt sich auch, dass so manche der genannten Tätigkeitsbereiche vielen nicht bekannt sind. Dies betrifft v.a. den Bereich Rahmenverträge, und kollektive Verträge und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch diverse Dienstleistungen und Unterstützungsangebote der Geschäftsstelle.
Betrachtet man die Ergebnisse hier wieder nach städtischen und ausserstädtischen Baugenossenschaften zeigt sich ein hoher Übereinstimmungsgrad bei den angeführten SVW Leistungen. Signifikant ist der Unterschied vor allem bei der Zufriedenheitsbewertung der Förderstelle (deutlich niedriger Zufriedenheit bei den ausserstädtischen WBG (4.37 zu 3.91) und bei den Rahmenverträgen und gemeinsamen Einkaufsmöglichkeiten (4.04 zu 3.78).

Nach der Grösse der antwortenden Baugenossenschaften zeigen sich in fast allen Leistungsangeboten des SVW Zürichs mit der Grösse der Baugenossenschaft einhergehend etwas abnehmende Zufriedenheitswerte.

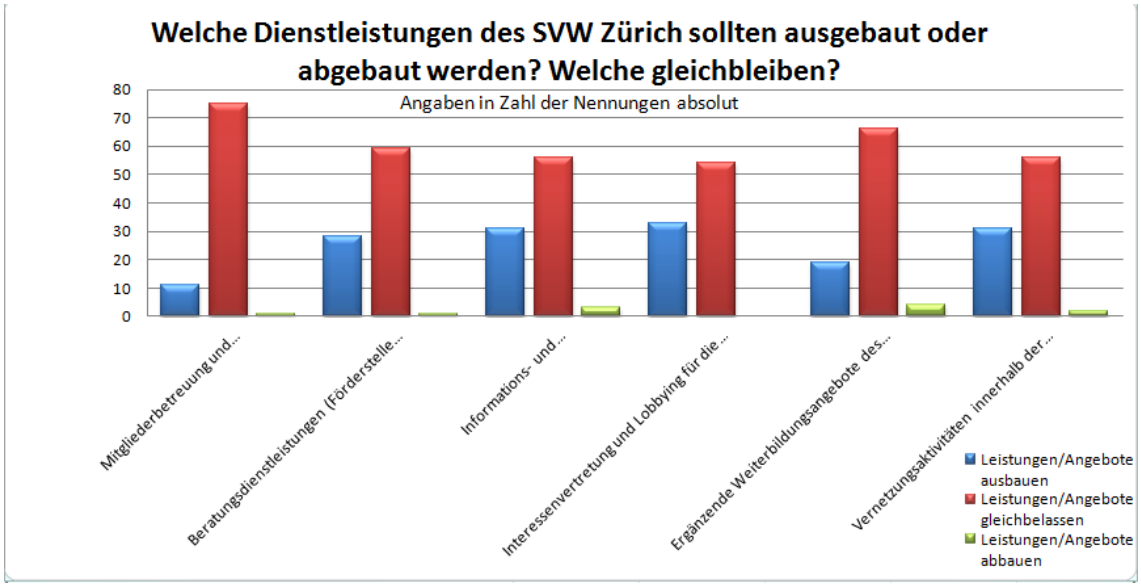
Deutlichere Differenzen der Zufriedenheitsindizes sind vor allem im Bereich der politischen Interessensvertretung (4.57-4.04-3.5-3.13), der Informations- und Kommunikationsangeboten (4.63-4.36-4.00-3.57) und bei den Rahmenverträgen (4.67 -3.96-3.92-3.29) auszumachen.

Frage 6: Zunächst zur Wichtigkeit bestehender Dienstleistungen des SVW Zürich. Welche der folgenden Dienstleistungen sollten Ihrer Meinung nach wichtiger werden und eher ausgebaut werden. Welche eher abgebaut?

Ein grosser Teil der Mitglieder ist mit dem Umfang der bestehenden Leistungen zufrieden. Dort, wo ein Ausbau gewünscht wird, gibt es aber unterschiedliche Vorstellungen über die Prioritäten. Es zeigen sich zum Teil deutliche unterschiedliche Bedürfnisse bezüglich des Ausbaues von SVW Leistungen.

Einen Ausbau von Interessensvertretung und Lobbying, vermehrte Informations- & Kommunikationsangebote sowie der weitere Aufbau von Vernetzungsaktivitäten unter den Mitglieder halten drei von zehn der befragten Mitglieder für wünschenswert. Den Ausbau der Beratungsdienstleistungen wünscht sich noch ein gutes Viertel.
Der Ausbau der Mitgliederbetreuung und Weiterbildungsaktivitäten werden jedoch nur mehr von 10 % gewünscht. Faktisch keinen Widerhall bei den Baugenossenschaften findet eine Reduktion der bestehenden Dienste des SVW Zürich (bei allen Kategorien zusammen gab es insgesamt nur 11 Nennungen).

Ausgehend vom Status Quo wollte der SVW Zürich wissen, ob es auch neue Aufgaben und/oder Funktionen gäbe, die aus Sicht der Mitglieder gewünscht werden. Hier waren es knapp 10 % der auf diese Frage Antwortenden, die dies bejahten. Das Spektrum hierbei reicht von Vernetzungsaktivitäten, Verwaltungsmandate für kleinere WBG, Unterstützung bei Wettbewerbsverfahren, Unterstützung b ei der Weiterbildung, etc.



Wenn es um den Ausbau bestehender Leistungen und/oder Angebote des SVW Zürichs geht, wünschen sich ausserstädtische WBG deutlich stärker den Ausbau im Bereich Mitglieder betreuung und Verbandssekretariat (auf insgesamt aber niedrigem Niveau) sowie Beratungsdienstleistungen (immerhin 48 % der hier Antwortenden), während die städtischen WBG deutlich öfter den Ausbau ergänzender Weiterbildungsangebote wünschen.

Unterteilt nach den fünf Kategorien der Zahl der Wohnungen, sind Aussagen aufgrund der niedrigen Antwortquoten per Merkmal nur bedingt aussagekräftig.
Kleinere WBG wollen den Ausbau der SVW Leistungen, wenn überhaupt , dann in folgenden Bereichen

- Mitgliederbetreuung und Verbandssekretariat
- Beratungsdienstleistungen
- Informations- und Kommunikationsangebote

Grössere WBG wollen eher ein Ausbau der Leistungsangebote in den Bereichen

- Vernetzungsaktivitäten und
- Weiterbildungsangebote

Eine Verstärkung der Interessensvertretung und Lobbying wollen vor allem die ganz kleinen und ganz grossen WBG.

Frage 7: Gibt es bestimmte Aufgaben oder Funktionen, der der SVW Zürich (noch) nicht abdeckt und aus Ihrer Sicht von diesem ergänzend angeboten werden sollten?

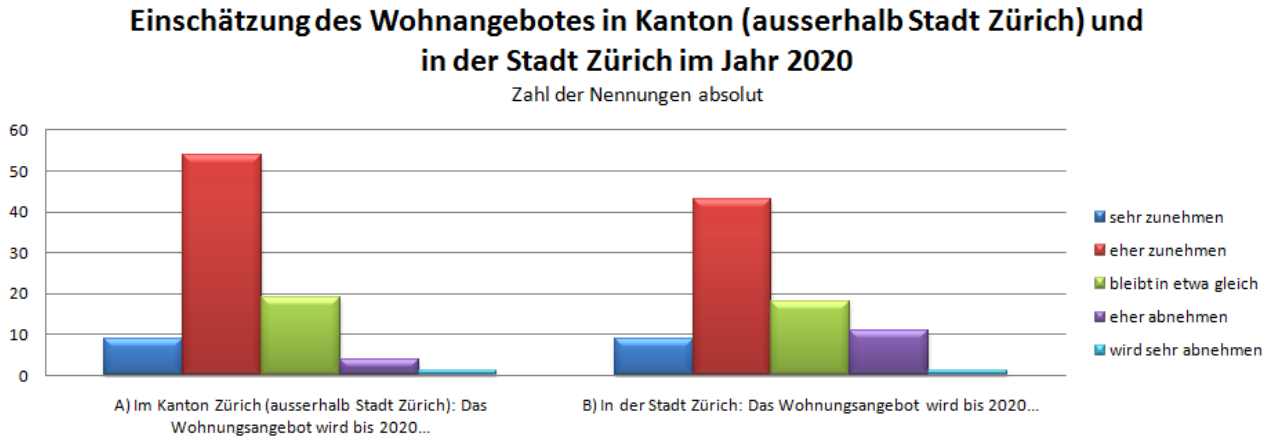
	Response Percent	Response Count
Ja	8.9%	7
Nein	91.1%	72
Show replies Wenn ja, welche?		10
answered question		79
skipped question		26

Als mögliche ergänzende Dienstleistungen wird hier vor allem die Unterstützung kleinerer WBG gefordert.

3. Einschätzung der künftigen Entwicklung

Frage 8. Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Wohnungssituation (als Saldo zwischen Angebot und Nachfrage) in Kanton und Stadt Zürich ein?

Es wurde dabei nach der Einschätzung des Wohnungsgebotes bis 2020 gefragt, dies unterteilt nach der Situation in der Stadt Zürich und im ausserstädtischen Bereich des Kantons.



Hier zeigt man sich optimistischer, was das künftige Wohnungsangebot des Kantons betrifft. So haben mehr als 72 % der hier Antwortenden angegeben, dass das Wohnangebot im Kanton in den nächsten zehn Jahren zunehmen wird. Für die Stadt sagten dies nur mehr knapp 60 %.

In der Bewertung der zukünftigen Entwicklung sehen die städtischen WBG das ausserstädtische Angebot im Jahr 2020 deutlicher zunehmen (ca. 85 %) als jene WBG, die Ihren Sitz nicht in der Stadt haben (73 %).
Das Wohnangebot in der Stadt wird ebenfalls von den städtischen WBG optimistischer gesehen (68 % glauben an eine Zunahme gegenüber 58 % der nicht städtischen).

Je grösser die BG ist, desto eher sehen diese das Wohnangebot im Kanton wachsen, während in der Stadt Zürich eine Zunahme des Wohnangebotes mit Ausnahme der ganz kleinen WBG alle ähnlich einschätzen (gut jeder zweite sieht das Wohnungsangebot der Stadt wachsen).

Frage 9: Was müsste aus Ihrer Sicht getan werden, um die Wohnungsknappheit in der Stadt (und ev. im Kanton) Zürich zu lindern?

Um nun eine Wohnungsknappheit zu lindern, werden von den Befragten unterschiedliche Strategien und/oder Massnahmen vorgeschlagen.

Ein Viertel der antwortenden Baugenossenschaften sieht in der **allgemein politischen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau** eine Möglichkeit die Wohnungsknappheit zu bekämpfen. Dies bedeutet für die Befragten v.a. eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die Politik, bzw. aber auch durch Druck auf die Politik und in diesem Zusammenhang auch durch die Förderung des SVW.

Ein weiteres knappes Viertel der Antwortenden sieht Massnahmen im Bereich der **Bodenpolitik** als geeignetes Instrument für die Schaffung preisgünstigen Wohnraumes. Dies betrifft das Thema Abschöpfung des Planungsmehrwerts bei Ein- oder Umzonungen als auch vor allem das Festsetzen eines Mindestanteils für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Schon deutlich weniger Zustimmung werden Massnahmen rund um das Thema bauliche bzw. quartiersmässige **Verdichtung** und bessere Ausnutzung genannt.

Etwas mehr als jeder Zehnte der antwortenden WBG wünscht sich **weniger Restriktionen** (bei Verfahren, bei energetischen Vorgaben etc.) als auch beschleunigte Verfahren.

Das Thema **Baurechtsvergaben** als Chance für die Reduktion des Wohnungsmangels sehen ebenfalls **gut 10** % der auf diese Frage antwortenden Baugenossenschaften.

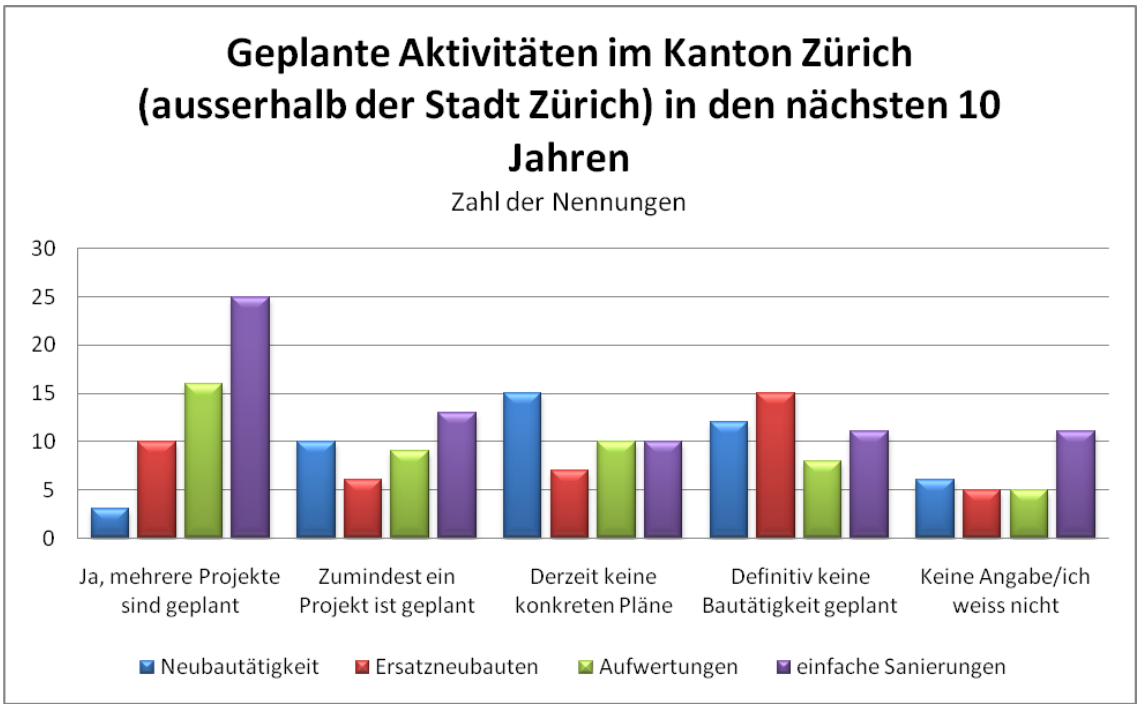
6 % nennen Massnahmen im Bereich der **Stadtentwicklung** (z.B. Attraktiveren von Subzentren), Raumplanung etc. als wesentlich für die Linderung der Wohnungsknappheit.

Unterteilt nach städtischen und ausserstädtischen WBG lässt sich nicht wirklich ein Schema erkennen, was aus Sicht der WBG getan werden muss, um Wohnungsknappheit zu lindern. Häufiger werden Verdichtung und Belegung bei den städtischen WBG genannt, Baurechtsabgaben im ausserstädtischen Bereich.

Analysiert man die Antworten nach der Grösse der WBG, äussern grössere und sehr grosse WBG die Verdichtung häufiger als ideales Mittel, während die kleineren die (Wohnbau-) Förderung als taugliches Mittel anführen.

Frage 10: Planen Sie in den nächsten 10 Jahren eine der folgenden Aktivitäten: Neubautätigkeit, Ersatzneubauten, Aufwertungen (wie Dachausbauten, Lückenschliessungen, Wohnungszusammenlegungen, Grössere Balkone, oä.) oder einfache Sanierungen?

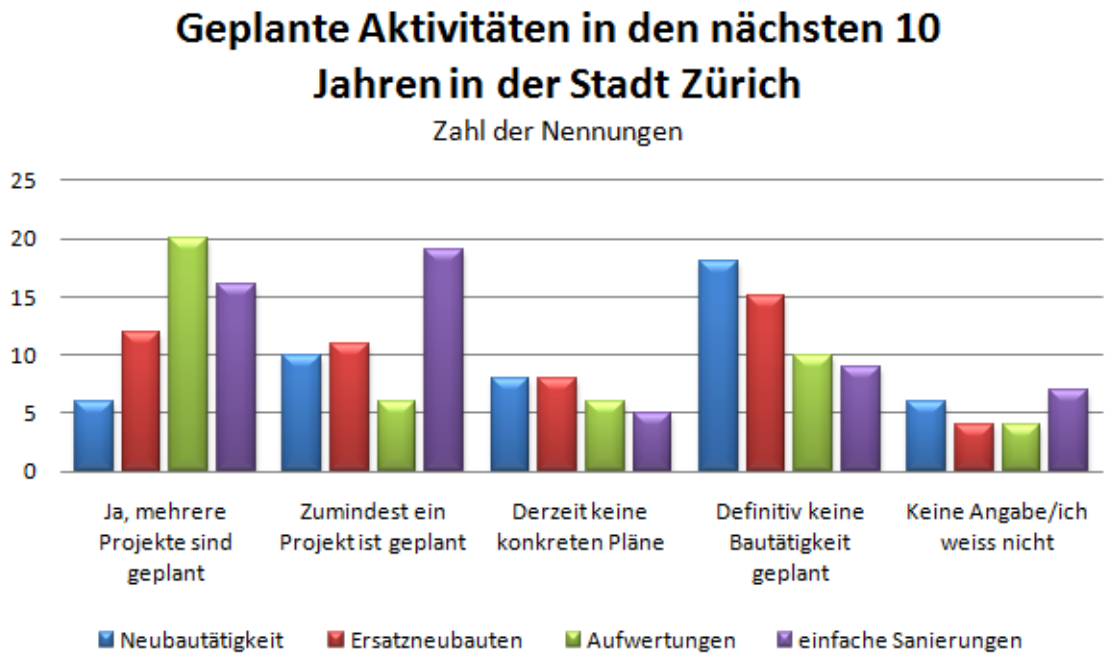
Im Kanton (ohne Stadt Zürich)



Von den Antwortenden planen bei einem oder sogar mehreren Projekten in den nächsten zehn Jahren im Kanton

- mehr als die Hälfte einfache Sanierungen
- mehr als ein Drittel Aufwertungen
- mehr als ein Fünftel Ersatzneubauten
- etwas weniger als ein Fünftel Neubauten.

In der Stadt Zürich:



Nur auf die Stadt Zürich bezogen plant

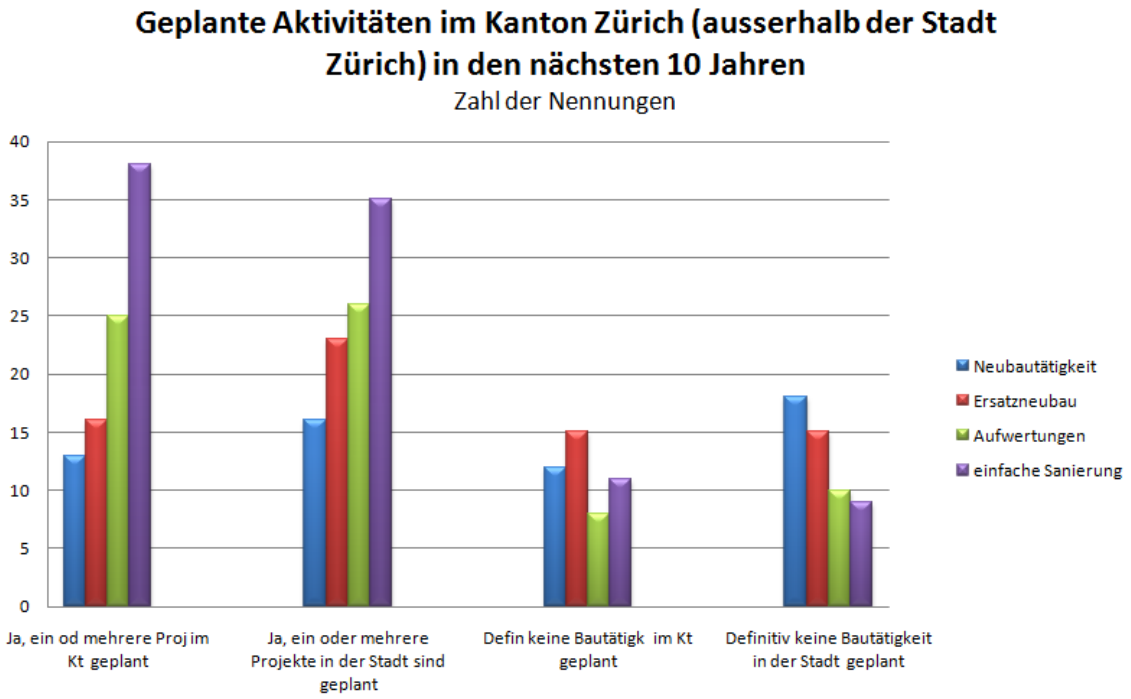
- die Hälfte der Antwortenden einfache Sanierungen
- deutlich mehr als ein Drittel Aufwertungen
- fast ein Drittel Ersatzneubauten
- etwas weniger als ein Viertel Neubauten

Oder anders betrachtet.

- Jede Fünfte der antwortenden Bauträger plant keinen Ersatzneubau. Nur gerade 16 %, also nicht einmal jede 6. Baugenossenschaft sagt, sie habe für die nächsten 10 Jahre definitiv keine Neubautätigkeit geplant.
- Nur 10 % sagen, sie wollen in der nächsten Dekade dezidiert keine Aufwertungen in ihrem Bestand durchführen.

Der Anteil jener Baugenossenschaften, die keinen Ersatzneubau planen, ist in der Stadt Zürich geringfügig grösser, jener die definitiv keinen Neubau planen, deutlich grösser als im Kanton (25 % gegenüber 16 %).

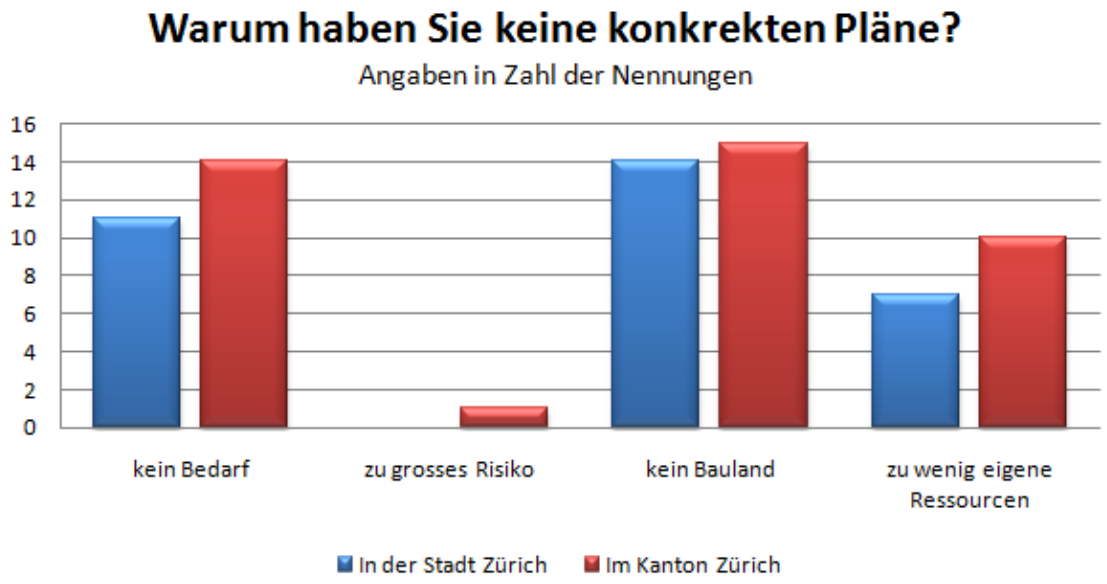
Diesen Zahlen zeigen das enorme volkswirtschaftliche Potenzial als auch die enormen Impulse des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Stadt als vor allem auch im Kanton Zürich.



Unterteilt nach städtischen und ausserstädtischen zeigt sich hinsichtlich künftiger baulicher Aktivitäten mehr Projektplanungen bei den städtischen als bei den ausserstädtischen Genossenschaften. Einzig bei den einfachen Sanierungen im Kanton planen die nicht städtischen WBG mehr.
Nach der Grösse der WBG betrachtet, sind vor allem die grossen WBG mit 500-1000 Wohnungen die aktivste Gruppe. Dies sowohl für die kantonalen als auch rein städtischen Lagen.

Frage 12. Wenn Sie keine konkreten Pläne haben, welches sind die Gründe hierfür?

Als Grund dafür, dass keine konkreten Bauaktivitäten geplant sind, wird sowohl in der Stadt Zürich als auch im ausserstädtischen Bereich des Kantons das nicht vorhandene Bauland als primärer Grund genannt (jeweils ca. ein Drittel). Der mangelnder Bedarf ist im Kanton häufiger genannt (gut 30 % der hier Antwortenden) gegenüber der Stadt (25%). Auch die mangelnden eigenen Ressourcen spielen für WBG im Kanton eine gewichtigere Rolle (22% gegenüber 15 % in der Stadt). Ein zu grosses Risiko spielt de facto überhaupt keine Rolle für die fehlende Pläne (nur einmal im Kanton genannt).

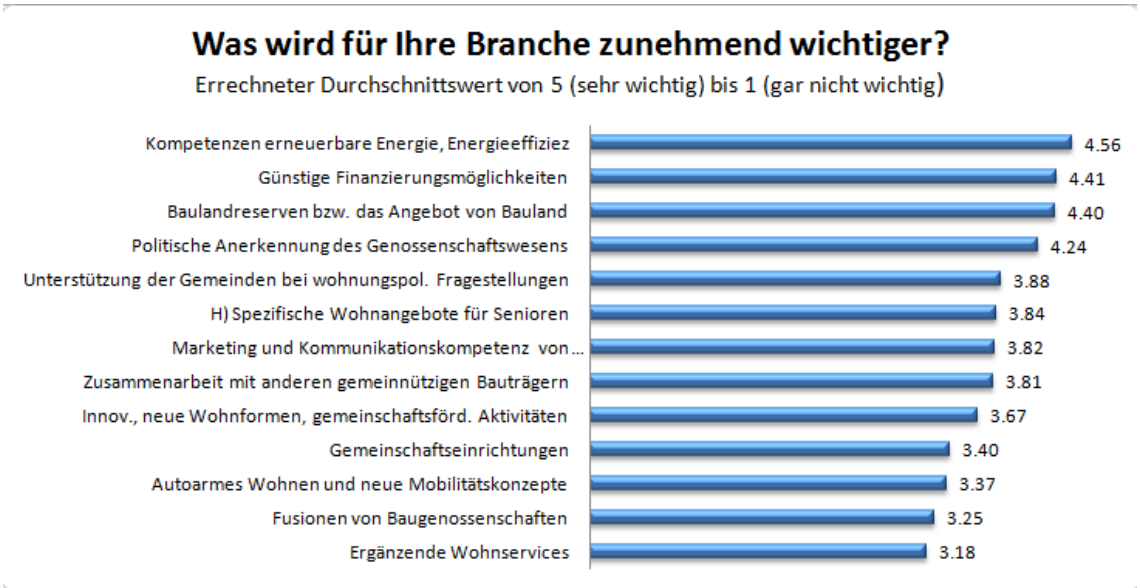


Als sonstige Gründe für fehlende konkrete Pläne der gemeinnützigen Wohnbauträger werden primär Ortsgebundenheit oder auch soeben abgeschlossene oder erst längerfristige Überlegungen genannt.

Unterteilt man die Fragen nach städtischen BG und solche von ausserhalb, fällt vor allem auf, dass BG aus dem Kanton die mangelnden eigenen Ressourcen häufig als Grund angeben, warum diese keine konkreten Pläne haben. Auch das Thema „kein Bedarf“ nach baulichen Aktivitäten ist ein fast dreimal so häufig genannter Grund bei nichtstädtischen WBG gegenüber jenen aus der Stadt.

Differenziert man die Frage, warum WBG keine Pläne für Bauaktivitäten haben, nach deren Grösse, fällt auf, dass die Ressourcenproblematik vor allem bei den kleinen WBG ein grösseres Problem darstellt als das mangelnde Bauland.

Frage 13. Was wird für die Branche in Zukunft zunehmend wichtiger?



Analysiert man die Antworten, was in Zukunft für die Branche an Bedeutung zunehmen wird, fällt auf, dass es hier keine eindeutigen Aussagen v.a. keinen „Ausreisser“ bzw. von der überwiegenden Mehrheit geteilte Ansicht gibt.

Man kann die Antworten wohl in drei Wichtigkeitskategorien einteilen.

Das erste Set an **Antworten, was für die Branche in Zukunft als sehr bis eher wichtig eingestuft wird**:
Hier werden genannt

- Energiekompetenz (Index 4.56)
- Finanzierungsmöglichkeiten (Index 4.41)
- Angebot an Bauland (Index 4.40)
- politische Anerkennung des Genossenschaftswesens (Index 4.24)

Das zweite Set an **Antworten, was für die Branche als eher wichtig bezeichnet wird**: Hierzu zählen

- Die Unterstützung durch die Gemeinde (Index 3.88)
- spezifische Angebote für Senioren (Index 3.84)
- Marketing- und Kommunikationskompetenz der Genossenschafter (Index 3.82) sowie
- die Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgern (Index 3.81)
- Innovationen, neue Wohnformen, gemeinschaftsfördernde Aktivitäten (Index 3.67)

Und schliesslich das dritte Set an **Antworten, was für die Branche als teils/teils bis wichtig eingestuft wird**: Hierzu zählen

- Gemeinschaftseinrichtungen (Index 3.40)
- Autoarmes Wohnen & neue Mobilitätskonzepte (Index 3.37)
- Fusionen von Baugenossenschaften (Index 3.25)
- Ergänzende Wohnservices (Index 3.18)

Darüber hinaus als sonstige Bereiche werden jeweils einmal genannt

- Soziale Durchmischung
- Baubiologie/wohngiftfreies Wohnen

Was für die Branche in Zukunft zunehmend wichtiger wird, wird von den städtischen WBG weitgehend ähnlich gesehen wie von den ausserhalb der Stadt Zürich gelegenen WBG.

Unterschiedlich betrachtet wird hier

- die Unterstützung der Gemeinden bei wohnungspolitischen Fragestellungen die von ausserstädtischen WBG wesentlich wichtiger eingestuft werden als von den städtischen WBG (Index 4.22 gegenüber 3.79 der Nichtstädtischen)
- Ergänzenden Wohnservices (3,44 auf der 5 teiligen Skala der Wichtigkeit bei städtischen, gegenüber 2.96 bei den ausserstädtischen BG)

Wiederum nach der Grösse der Genossenschaften betrachtet, werden viele Themen von den sehr kleinen für die Branche wichtiger eingeschätzt als von den sehr grossen WBG.

- Innovationen und neue Wohnformen (4.40 zu 2.88)
- Autoarmes wohnen und Mobilitätskonzepte (4.30 zu 2.75)
- Gemeinschaftseinrichtungen (4.30 zu 2.75).

Umgekehrt wird das Thema Fusionen von den grossen WBG (4.14) als für die Branche wesentlicher betrachtet als von den kleinen BG (2.70).

Frage 14: Bitte nennen Sie uns jene drei Bereiche (gemäss letzter Frage), in denen es aus Ihrer Sicht verstärkte Aktivitäten und Unterstützung des Verbands braucht

Frägt man nun danach, welche jene Bereiche sind, die verstärkte Aktivitäten und Unterstützung seitens des Verbandes braucht, dann zeigen sich aus Sicht der WBG folgende Prioritäten:

Analysiert man die Antworten nach der Lage der WBG, so zeigen sich in den meisten Bereichen eher Deckungsgleichheit. Mehr Unterstützung durch den Verband wünschen sich stadtzürcher Baugenossenschaften im Bereich Energiekompetenz und erneuerbaren Energien sowie Innovationen und neue Wohnformen. Die ausserhalb der Stadt gelegenen Baugenossenschaften sehen in den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten eine deutlich höhere Wertigkeit in der Unterstützung durch den Verband.

Eine zuverlässige Aussage nach der Anzahl der Wohnungen ist aufgrund der hohen Anzahl der Antwortkategorien mit der vorgegebenen Auswahl nicht möglich.

4. Statistische Daten der befragten Baugenossenschaften

Frage 15: Ihr Geschlecht?

Die antwortenden Personen sind überwiegend männlich. Dies gilt auch für die gefilterte Auswahl der städtischen und ländlichen Wohnungen

15. Ihr Geschlecht?	Response Percent	Response Count
weiblich	18.7%	17
männlich	**81.3%**	**74**
answered question		**91**
skipped question		**14**

… und ein einem reiferen Berufsalter.

16. Ihr Alter?	Response Percent	Response Count
bis 34 Jahre	0.0%	0
zwischen 35 und 49 Jahren	31.5%	28
zwischen 50 und 64 Jahren	**58.4%**	**52**
älter als 65 Jahre	10.1%	9
answered question		**89**
skipped question		**16**

Es gab keine einzige Antwort eines/r unter 35 Jährige/n.

Dies gilt auch für die in der Zürich selbst und ausserhalb gelegenen Baugenossenschaften.

Betrachtet man die Auswahl der Altersverteilung nach Grösse der BG, zeigen sich noch markante Unterschiede. Bei den ganz kleinen und auch bei den kleineren WBG gibt es

kaum einen Altersunterschied zwischen unter 50 Jährigen und über 50 Jährigen. Anders hingegeben bei den WBG ab 500 Wohnungen. Hier blieb der Anteil der unter 50 Jährigen im Vergleich mit den Älteren deutlich geringer.

17. Ihre Funktion in der Baugenossenschaft/Stiftung?

	Response Percent	Response Count
Präsidentin/Präsident	**44.4%**	**40**
Vorstandsmitglied	11.1%	10
Geschäftsführerin/Geschäftsführer	42.2%	38
Mitarbeiterin/Mitarbeiter Geschäftsstelle	4.4%	4
sonstige Funktion, nämlich:	7.8%	7
	answered question	**90**
	skipped question	**15**

Als Vertreter der gemeinnützigen Wohnbauträger geantwortet haben mit wenigen Ausnahmen je zur Hälfte Präsidenten und Geschäftsführer der jeweiligen Organisationen. In der Stadt Zürich waren es deutlich mehr Geschäftsführer als bei jenen der ausserstädtischen WBG, wo v.a. die Präsidenten diese Rolle übernahmen.

Insgesamt entspricht der Rücklauf der SVW ZH Mitgliederbefragung in etwa der Struktur unserer Mitglieder.

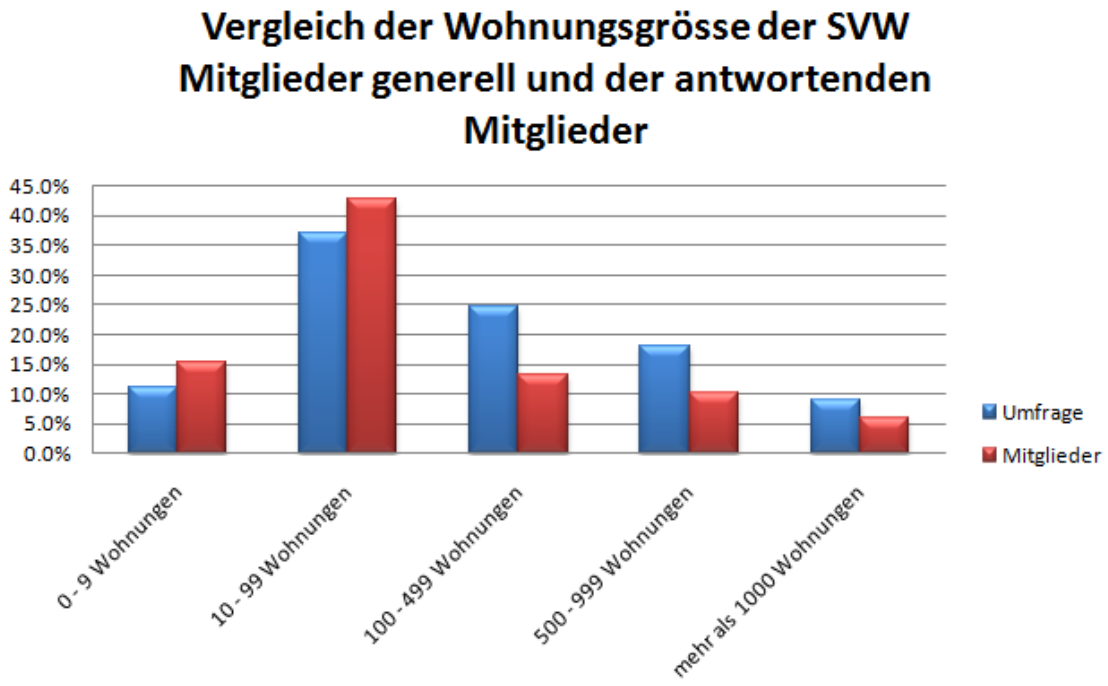
Frage 19: Wie viele Wohnungen hat die Baugenossenschaft für die Sie tätig sind?

Answer Options	Response Percent	Response Count
0 - 9 Wohnungen	11.2%	10
10 - 99 Wohnungen	37.1%	33

100 - 499 Wohnungen	24.7%	22
500 - 999 Wohnungen	18.0%	16
mehr als 1000 Wohnungen	9.0%	8
	answered question	**89**
	skipped question	**16**

Befragt nach der Grösse der Baugenossenschaften zeigt sich der grösste Anteil der Gruppe mit 10-100 Wohnungen. Dann folgt die Gruppe der WBG mit 100- 500 Wohnungen und jener mit 500 – 1000 Wohnungen.

Im Vergleich zur Grösse sämtlichen SVW ZH Mitglieder zeigt sich ein Überhang bei der Gruppe der WBG mit 100 - 500 Wohnungen sowie jener von 500 – 1000 Wohnungen.



5. Resümee & Auftrag für SVW Zürich

Betrachtet man nun die Ergebnisse dieser Mitgliederbefragung, ergeben sich zusammenfassend einige Schlussfolgerungen. Zunächst nochmals zusammengefasst, die wichtigsten Ergebnisse als Grundlage für die Folgerungen

a) **Generelle Zufriedenheit der Mitglieder mit dem SVW Zürich ist hoch**
Die Zufriedenheit mit dem SVW Zürich und seinen Leistungen ist aus Sicht der Mitglieder weitgehend als sehr hoch zu bezeichnen (4.4. auf einer Zufriedenheitsskala von 1 bis 5). Die Zufriedenheit nimmt mit der Grösse der Baugenossenschaft geringfügig ab (von 4.67 bei den kleinsten bis auf 4.14 bei den grössten WBG).
Zufriedenheit herrscht vor allem mit dem Erfahrungsaustausch, Dienstleistungen sowie Mitgliederbetreuung, Verbesserungspotenziale werden bei politischer Interessensvertretung, Rahmenverträgen und der Förderstelle gesehen.

b) **Image des SVW als Kompetenzzentrum, das Erfahrungsaustausch ermöglicht.**
Der SVW wird dabei vor allem als Drehscheibe zur Vernetzung und zum Erfahrungsaustausch, Dienstleistungs- und Beratungsorganisation sowie als Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Weniger assoziiert wird der Verband mit der Rolle als Partner, der hilft, über Rahmenverträge und Finanzierungsangebote Kosten zu sparen, und als Verband, der sich durch Öffentlichkeitsarbeit hervortut. Dort besteht ein Handlungsbedarf.

c) **Weitere Ausbau der Dienstleistungen unterschiedlich bewertet.**
2/3 sind mit bestehendem Angebot zufrieden, ein Drittel wünscht sich ein Ausbau der Angebotspalette, wobei politische Interessensvertretung, Information und Kommunikation sowie Vernetzung der Mitglieder am häufigsten genannt werden.

d) **Die künftige Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus in Stadt und Kanton Zürich wird positiv eingeschätzt.**
Das Wohnangebot im Jahr 2020 wird aus Sicht der Mitglieder sowohl im Kanton als auch (etwas geringer) in der Stadt Zürich zunehmen. 72 % (Kt Zürich) bzw. 60 % (Stadt Zürich). Die weiter bestehende Wohnungsknappheit soll aus Sicht der Mitglieder v.a. durch Massnahmen zur allgemeinen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, als auch durch Massnahmen im Bereich der Raumplanung bzw. Bodenpolitik bekämpft werden.

e) **Die Wohnbaugenossenschaften haben viele Aktivitäten in den nächsten zehn Jahre geplant**
- Jeweils die Hälfte (Stadt) und mehr als die Hälfte (Kanton) planen einfachen Sanierungen,
- weit mehr als ein Drittel planen Aufwertungen des Bestands
- fast ein Drittel (Stadt) bzw. mehr als Fünftel (Kanton) planen Ersatzneubauten

- knapp ein Viertel (Stadt) bzw. ein Fünftel (Kanton) planen Neubauten.

Jene, die keine konkreten Pläne haben, nennen am häufigsten das fehlende Bauland als Grund hierfür. Betrachtet man jedoch die kleinen WBG so zeigt sich, dass die mangelnden Ressourcen ein grösseres Problem darstellt, als das mangelnde Bauland. Auch „kein Bedarf“ wird im Kanton dreimal häufiger genannt, als im städtischen Raum.

f) Die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist aus Sicht der WBG von zahlreichen Faktoren abhängig

Neben Kompetenzen im Bereich Energien (4.56 auf der 5-teiligen Skala der Wichtigkeit) und günstigen Finanzierungsmöglichkeiten(4.41), werden vor allem Baulandreserven (4.40) sowie die allgemeine Anerkennung des Genossenschaftswesens (4.24) als wichtig eingestuft. Sogenannte „weiche“ Faktoren (Wohnformen, Gemeinschaftseinrichtungen, Mobilitätskonzepte) werden von den kleineren WBG als deutlich wichtiger eingestuft, umgekehrt sehen die Grossen das Thema Fusionierung als wichtiges Branchenkriterium der Zukunft Vom SVW Zürich erwarten sich die Mitglieder Unterstützung v.a. bei der Akquirierung von Baulandreserven sowie bei der politischen Anerkennung des Genossenschaftswesens.

Aus diesen Ergebnissen lässt sich für den SVW ZH ableiten:

1. **Der SVW Zürich wird in seiner Arbeit, aber auch in seinem breiten Angebotsprofil von den Mitgliedern sehr geschätzt.**

   Der SVW hat sich in den vergangenen Jahren sehr stark entwickelt und damit auch vergrössert. Das Leistungsprofil schliesst sehr unterschiedliche Bereiche mit ein. Hierzu gehören auch die Integration von Initiativen und Projekten, wie neue Dienstleistungen im Bereich Landakquisition (Wohnen für alle, nwz), Dienstleistungen (Förderstelle) sowie die Schaffung einer Forschungsstelle. Zwei von drei SVW ZH Mitgliedern sind mit dem bestehenden Umfang zufrieden, immerhin 1 von drei wünscht sich in dem einen oder anderen Bereich einen Ausbau der SVW Dienstleistungen, aber kaum jemand dagegen ein Leistungskürzung

2. **Je umfassender das Leistungsangebot ist, desto unterschiedlicher werden die Bedürfnisse der Mitglieder. In Zukunft wird die Differenzierung im Leistungsspektrum wichtiger**

   Während die Grundbotschaft und -ausrichtung des SVW ZH - Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – von allen sehr übereinstimmend geteilt wird, sind durch die heterogenen Mitglieder und deren Bedürfnisses unterschiedliche Prioritäten erkennbar. Der SVW ZH wird dem in Zukunft noch mehr Rechnung tragen. Stärkere Differenzierung der Leistungsangebote im Bereich der Dienstleistungen wird das Ergebnis sein.

3. **Noch stärkeres Lobbying bzw. politische Interessenswahrnehmung und Förderung des Genossenschaftswesen**

   In einer Zeit, in der öffentliche Meinung als Ergebnis von organisierten Interessen meist „gemacht“ wird und dies immer schneller und massiver, ist Lobbying und politische Interessenswahrnehmung des Genossenschaftsgedankens allgemein als auch der gemeinnützigen Wohnungsbaus in speziellen ein immer wichtigerer Bestandteil eines Verbands. Dies hat auch die Umfrage der Mitglieder gezeigt. Dementsprechend werden wir vom Verband

   a) die Informations- und Kommunikationsaktivitäten ausbauen und die dafür notwendigen Kommunikationsmitteln weiterentwickeln

   b) den Kontakt zu den politischen Parteien, den Exekutivorganen (Kantons-, Stadt- und Gemeinderäte noch weiter intensivieren) um unsere Anliegen stärker einzubringen (z.B. Mehrwertabschöpfung bei Ein- und Umzonungen, Festlegung von Mindestanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbaus)

4. **Den erfolgreichen Weg des Erfahrungsaustauschs und Vernetzung der Mitglieder weiter ausbauen**

   In einer Zeit, in der neue Informationen und Erfahrungswissen auch im Sinne einer ständigen Weiterentwicklung ständig an Bedeutung gewinnen, sind Wissensgrundlagen und permanter Erfahrungsaustausch von grosser Bedeutung. Die Verbandsmitglieder bewerten die diversen Anlässe, die den Erfahrungsaustausch und die Vernetzung untereinander ermöglichen besonders positiv ein. Und sie wünschen sich für die Zukunft viele einen Ausbau dieses Bereichs. Der SVW wird auch in Zukunft der Pflege von Erfahrungsaustausch und Vernetzung einen hohen Stellenwert beimessen. Zudem soll die Möglichkeit eines vermehrten digitalen Erfahrungsaustauschs evaluiert werden.

5. **Professionalisierung der Mitglieder durch zur Verfügung stellen entsprechender Grundlagen**

   Erfolgreiche Immobilien- und Quartiersentwicklung sowie die wichtiger werdenden weichen Faktoren des Wohnens erfordern heute immer komplexere Planungen und Abläufe, basierend auf immer mehr und immer professionelleren Grundlagen. Der SVW ZH wird heute am ehesten als Kompetenzzentrum des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesehen. Entsprechende Kompetenzen (z.B. Energiekompetenz), Informationsangebote, Weiterbildung, etc. werden als zentrale Erfolgsfaktoren definiert. Der SVW ZH wird mit seiner geplanten Forschungsstelle, mit Fachveranstaltungen zu aktuellen und kommenden Themen der Branche dieser Entwicklung verstärkt Rechnung tragen.

6. Stärkung des Genossenschaftsgedankens und Ansprechen neuer Zielgruppen

Gemeinnütziger Wohnungsbau verspricht preisgünstigen Wohnraum in einer Region, in der sich das Wohnen in den letzten Jahren massiv verteuert hat Doch Wohnbaugenossenschaften leisten weit mehr. Durch die überdurchschnittliche ökologischen Standards ihrer Bauten, der Vielfalt ihrer Wohnformen, durch ihre nachbarschaftlichen Aktivitäten, ihrer eigenverantwortlichen und gleichzeitig solidarischen Grundhaltung, ihre sozialen Integrationskraft und Durchmischung, sowie ihrer innovativen Wohnlösungen liefern sie nachhaltige Wohnqualität. Trotzdem hat das Genossenschaftliche Wohnen noch nicht den gesellschaftlichen Stellenwert, den es laut Mitglieder haben sollte. Die politische Anerkennung des Wohnungswesens ist daher eine der zentralen Zielsetzungen die der Verband aus Sicht der Mitglieder wahrnehmen sollte. In Vorbereitung auf das UN Jahr der Genossenschaften wird der Verband entsprechende Kommunikationsoffensiven planen.

Zudem wird es auch darum gehen, den genossenschaftlichen Wohnungsbau neuen Zielgruppen zu öffnen. Wie können Jüngere für den genossenschaftlichen Wohnbau begeistert werden? Wie können wir gerade heute die Attraktivität des Lebens in Genossenschaften darstellen. Der SVW wird hierzu mögliche neue Kommunikationskanäle und –formen (z.B. Facebook, etc.) auf seine Tauglichkeit als Kommunikationsinstrument evaluieren.