Peter Schmid

Die Vorstände der gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Zürich

Auswertung einer Befragung von Vorstandsmitgliedern im Jahre 2006

Zürich, Dezember 2007

Inhalt

Seite

INHALT 1

1 EINLEITUNG, ZIELSETZUNG UND FRAGESTELLUNG 2

2 ZUSAMMENFASSUNG 3

3 ADRESSMATERIAL UND REPRÄSENTATIVITÄT 5

3.1 ADRESSMATERIAL UND VERSANDTE FRAGEBOGEN 5

3.2 RÜCKLAUF UND REPRÄSENTATIVITÄT 5

4 ERGEBNISSE IM DETAIL 6

4.1 ZUR PERSON DER VORSTANDSMITGLIEDER 6

4.2 ZUM AMT DER VORSTANDSMITGLIEDER 8

4.3 DIE VORSTÄNDE BESCHÄFTIGENDE THEMEN 13

4.4 EINSCHÄTZUNG ZU WICHTIGEN ASPEKTEN DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS 14

5 SONDERAUSWERTUNGEN 17

5.1 UNTERSCHIEDE NACH GRÖSSE DER ORGANISATION 18

5.2 UNTERSCHIEDE NACH GESCHLECHT DER VORSTANDSMITGLIEDER 18

5.3 BESONDERE MERKMALE DER PRÄSIDENT/INNEN 19

5.4 DIE STÄDTISCHEN DELEGIERTEN 20

5.5 AUSBILDUNG UND BERUFLICHE POSITION 20

5.6 UNTERSCHIEDE ZU DEN STIFTUNGEN/VEREINEN 22

TABELLENVERZEICHNIS 23

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 23

ZUM AUTOR 23

ANHÄNGE 24

ANHANG I FRAGEBOGEN 24

ANHANG II LISTE DER ANGESCHRIEBENEN GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER 26

1 Einleitung, Zielsetzung und Fragestellung

Im Jahre 2007 feiert die Stadt Zürich zusammen mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich (SVW Zürich), das Jubiläum 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau bzw. 100 Jahre Wohnbauförderung durch die Stadt Zürich. Dieses Jubiläum bietet Anlass, mehr über die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Zürich zu erfahren.

In der Führung der 152 gemeinnützigen Wohnbauträger in der Stadt Zürich sind rund 870 Aktive als Vorstände und Stiftungsrät/innen nebenamtlich engagiert. Bisher bestanden keine systematisch erhobenen Angaben zu diesen Personen. Im Rahmen des Jubiläums 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau wurden nun mittels einer Vollerhebung diese Verantwortlichen schriftlich zu ihrer Person sowie zu spezifischen Themen befragt.

Unter der Federführung des Autors bildete sich zusammen mit Ernst Hauri, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen und Alex Martinovits von der Stadtentwicklung Zürich eine Arbeitsgruppe zur Entwicklung und Durchführung dieser Befragung.

Als Grundlage für die Erstellung des Fragebogens dienten folgende leitende Fragen:

- Wer engagiert sich in den Vorständen (soziodemographische Daten)?
- Wie hoch ist die aktuelle Arbeitsbelastung sowie Entschädigung?
- Warum engagiert man sich für die Organisation?
- Wie zufrieden sind die Vorstände mit ihrer Tätigkeit?
- Welche Probleme beschäftigen sie wie stark?
- Was ist ihre Einstellung zu den wichtigen Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Auf dieser Basis hat die Arbeitsgruppe den Fragebogen entwickelt (siehe Anhang 1). Dieser wurde aus Gründen der Akzeptanz möglichst kurz gehalten. Die Befragung kann als Grundlage für spätere Erhebungen zum Aufzeigen von Entwicklungen dienen.

Der Dank des Autors gilt allen EntscheidungsträgerInnen, die trotz der Flut von Befragungen bei der Umfrage mitmachten aber auch allen Mitwirkenden des SVW Zürich. Ein grosser Dank gilt Ernst Hauri vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und Alex Martinovits von Stadtentwicklung Zürich für deren tatkräftige und professionelle Unterstützung sowie HC Däniker für die redaktionelle Unterstützung.

2 Zusammenfassung

Im Rahmen des Jubiläums 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau wurden mittels einer Vollerhebung bei 152 gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Stadt Zürich rund 870 Mitglieder von Vorständen und Stiftungsräten schriftlich zu ihrer Person sowie zu spezifischen Themen befragt. Der Rücklauf von über 40% ist überdurchschnittlich. Wegen der kleinen Zahl der Antworten von Vereinen und Stiftungen konzentrierten sich die Auswertungen - mit Ausnahme einer Spezialauswertung der Stiftungen - auf die Vorstandsmitglieder von Wohnbaugenossenschaften (WBG).

Gut ausgebildet, durchschnittlich 51jährig, meist selber in der Organisation wohnhaft (Seite 7)

Das durchschnittliche Vorstandsmitglied ist seit 10 Jahren im Amt und 51 Jahre alt; nur 7% sind älter als 70 Jahre. Sie verfügen durchschnittlich über eine höhere Ausbildung als der Durchschnitt der städtischen Bevölkerung und sind beruflich zu über 50% in einer Kaderstellung tätig. Wenn man die städtischen Delegierten in den Vorständen sowie die Vorstandsmitglieder von Unternehmergenossenschaften ausser Acht lässt, wohnen 80% aller Vorstandsmitglieder in der eigenen Organisation.

Geringer Anteil von Frauen (Seiten 7 und 19)

Der Anteil der Frauen ist mit 28% unterdurchschnittlich. Sie sind weniger in leitenden oder technischen Funktionen tätig, jedoch bei der Entschädigung nicht schlechter gestellt als ihre Kollegen. In kleineren Organisationen ist der Frauenanteil grösser, in den grösseren kleiner. Sie sind zudem jünger und weniger lang im Amt. Sie wenden auch weniger Stunden dafür auf. Sie erachten soziale und gemeinschaftliche Angebote sowie die Integration als wichtiger als die Männer und wählen mehr links.

Politische Präferenzen (Seite 8)

Die politische Präferenz der Antwortenden entspricht in etwa der Verteilung im Zürcher Gemeinderat, wobei die SVP leicht unter- und die SP leicht übervertreten ist,

Erheblicher Zeitaufwand, bescheidene Entschädigung (Seite 10)

Der Zeitaufwand für die nebenamtliche Tätigkeit entspricht mit durchschnittlich 5.6 Stunden (Median 4 Std.) pro Woche einem 14% Pensum und variiert je nach Funktion. Präsident/innen sind 20% für die Organisation tätig, Beisitzer/innen nur 7%. Die Entschädigung beträgt durchschnittlich CHF 9'446, was umgerechnet auf eine Stunde einen Wert von CHF 36.50 (Median CHF 30.50) ergibt.

Uneigennützige Motive (Seite 11)

Warum setzen Sie sich für die Organisation ein? Über zwei Drittel geben als Antwort auf diese offene Frage an, dass sie sich für ihre Genossenschaft engagieren und selber einen Beitrag an sie und an das Zusammenleben leisten wollen. Gegen 20 % nennen soziales Engagement und den Einsatz für günstigen Wohnraum als Hauptgrund. Erst danach kommen Gründe, die unter Interesse und Freude an der Aufgabe sowie Wissenserweiterung kategorisiert werden können.

Sehr hohe Zufriedenheit, zeitliche Belastung als Problem (Seite 11)

98% bezeichnen sich als zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrem Amt. Am ehesten unzufrieden ist man wegen der zeitlichen Belastung (16% nicht oder weniger zufrieden). Vor allem Präsident/innen klagen darüber (29% nicht oder weniger zufrieden).

Bauliche Projekte stehen im Vordergrund (Seite 13)

Auf die Frage, welche Probleme die Vorstände beschäftigen, nennen 61% anstehende Renovations- oder Neubauprojekte. Die schwindende Genossenschaftsidentität beschäftigt noch 28% stark oder sehr stark. Ein Viertel macht sich Sorgen, weil die Funktion als Vorstandsmitglied immer anspruchsvoller wird.

Erhalt des preisgünstigen Wohnraums als wichtigstes Ziel (Seite 14)

Welches sind die wichtigsten Aspekte und Aufgaben des gemeinnützigen Wohnungsbaus? Fast 100% nennen den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum und über 90% die zukunftsgerichtete Erneuerung, ein ökologisches Verhalten/Bauen sowie die Äufnung von genügend hohen Rückstellungen als wichtig bzw. sehr wichtig.

Wichtige Wohnbauförderung der Stadt Zürich (Seite 16)

Als wichtig oder sehr wichtig beurteilen 84% eine aktive Wohnbauförderung der Stadt Zürich; auch bei den Wähler/innen von FDP und SVP sind rund 70% dieser Meinung. Die Bereitschaft, diese Wohnbauförderung auch zu nutzen ist jedoch mit 59% tiefer.

Grosse Bedeutung von sozialen und gemeinschaftlichen Themen (Seite 17)

Die Gemeinschaftsförderung wird von 84% der Antwortenden als wichtig erachtet. Die Erstellung von Gemeinschaftsräumen wird denn ebenfalls auch von 60% als wichtig bezeichnet.

Bei sozialen Fragen gehen die Meinungen stärker auseinander. Die Integration von Mieter/innen aus anderen Kulturen wird zwar von durchschnittlich 75% als wichtig bezeichnet; bei Wähler/innen der SVP sind es aber nur 39%, bei Wähler/innen der AL hingegen 100%.

Angebote für ältere Menschen werden von 70% als wichtiges Thema genannt; gar 81% sind es bei den Befragten aus grossen Wohnbaugenossenschaften.

Ein Angebot sozialer Dienstleistungen für die Mieter/innen generell betrachten noch 53% der Antwortenden als wichtig; je nach politischer Präferenz differieren die Meinungen bei diesem Thema.

Bedeutung von Belegungsvorschriften (Seite 18)

Belegungsvorschriften werden von über der Hälfte der Antwortenden (54%) als wichtig oder sehr wichtig betrachtet. Betrachtet man nur die Antworten aus den grössten WBG mit über 1000 Wohnungen, sind es sogar 81%. Nur 41% der Anhänger/innen der SVP betrachten es als wichtig oder sehr wichtig.

Wohnungsbau für bessere Einkommen weniger wichtig (Seite 18)

Das Ziel, Wohnraum für bessere Einkommen zu schaffen wird nur von rund einem Drittel der Antwortenden (31%) als wichtig oder sehr wichtig erachtet; hier sind es insbesondere die städtischen Delegierten und die Anhänger/innen der FDP.

Stiftungsrät/innen und Vereinsvorstände unterscheiden sich von Vorständen der Genossenschaften (Seite 23)

Eine Sonderauswertung der Antworten von Stiftungsrät/innen und Vorstandsmitgliedern von Vereinen ergab unter anderem folgende Abweichungen: Sie sind durchschnittlich 9 Jahre älter und 2 Jahre länger in ihrem Amt als Vorstandsmitglieder von Genossenschaften. Sie sind zur Hälfte selbständig erwerbend und haben ein gegenüber dem Durchschnitt der Genossenschaftsvorstände höheres Bildungsniveau. Sie zeigen eine deutlich stärkere Wahlpräferenz gegen rechts. Die Arbeitsbelastung ist deutlich tiefer, jedoch auch die Entschädigung pro Stunde. Stiftungsrät/innen betrachten den Bau von Wohnungen für höhere Einkommen als wichtiger als die Vorstände der Genossenschaften und soziale Themen als deutlich weniger wichtig.

3 Adressmaterial und Repräsentativität

3.1 Adressmaterial und versandte Fragebogen

Es wurde eine Vollerhebung bei den 123 Wohnbaugenossenschaften (WBG), 15 Stiftungen und 14 Vereinen (total 152[1]) geplant. Nicht berücksichtigt wurden die 3 gemeinnützigen Aktiengesellschaften[2] in der Stadt Zürich, da die Zahl für eine Auswertung zu klein ist.

Um den Rücklauf zu verbessern, wurden wo immer möglich die privaten Adressen der Vorstandsmitglieder recherchiert. Der Stamm der Adressen des SVW Zürich wurde mittels Anfragen bei den Bauträgern oder Recherchen im Telefonbuch erweitert. Insgesamt kamen so 602 Adressen zusammen. Zudem wurden auf Wunsch der Stadt Zürich die städtischen Vertreter/innen (total 57) ebenfalls erfasst und separat angeschrieben. Von diesen insgesamt 659 angeschriebenen Adressen wurden 3 als unzustellbar retourniert.

Den Organisationen, deren Vorstandsmitglieder nicht erfasst werden konnten, wurden je 5 Fragebogen an den Sitz der Organisation verschickt. Es betraf dies 28 Genossenschaften sowie 10 Stiftungen und 4 Vereine (total 42). 4 dieser Couverts kamen als unzustellbar zurück. Insgesamt wurden so 846 Fragebogen zugestellt. Berücksichtigt man die nicht zugestellten Fragebogen sowie die nicht berücksichtigten Organisationen, kann von insgesamt 870 Vorstands- und Stiftungsratsmitgliedern von gemeinnützigen Organisationen mit Wohnungen in der Stadt Zürich ausgegangen werden.

Tabelle 1 Versandte Fragebogen

	Fragebogen	**Kommentar**
Vorstandsmitglied einzeln angeschrieben	659	Davon 57 städtische Vertreter/innen
An Organisationen versandte Fragebogen	210	42 Organisationen
Nicht zustellbare Fragebogen	23	
Zugestellte Fragebogen	846	

Die Fragebogen wurden durch das Sekretariat des SVW Zürich verschickt und mittels Rückantwortcouvert an dieses retourniert. Die Daten wurden durch eine externe Fachperson erfasst und anschliessend von Stadtentwicklung Zürich ins SPSS eingelesen. Die Auswertung in SPSS durch Stadtentwicklung Zürich wurde dem Autor für die Erstellung des Berichtes zur Verfügung gestellt.

3.2 Rücklauf und Repräsentativität

In der vorgegebenen Zeit wurden 344 Fragebogen retourniert, was einem Rücklauf von 41% entspricht. Dieser Rücklauf führt zu einer hohen Repräsentativität der Antworten.

Tabelle 2 Rücklauf Alle

Kategorie	**Alle**	**in %**	**Gen.**	**in %.**	**Verein**	**in%**	**Stiftung**	**in%**
1000 +	51	15%	42	14%			9	28%
400 – 999	92	27%	85	28%	1	25%	6	19%
100 – 399	101	29%	99	32%			2	6%
20-99	63	18%	48	16%	2	50%	13	40%
1 – 19	32	9%	30	12%	1	25%	1	3%
Keine Angabe*	5	1%	2	1%			1	3%
Total	344	100%	306	89%	4	1%	32	9%

* 2 davon keine Angaben zur Rechtsform

[1] Siehe Anhang 2
[2] Es handelt sich um die Habitat 8000 AG, Logis Suisse AG, sowie die Prewo Wohnbau AG

Bei rund 81% der angeschriebenen Organisationen handelt es sich um Wohnbaugenossenschaften (WBG). Mit 89% retournierten Fragebogen sind diese etwas übervertreten. Das Gegenteil zeigt sich bei den Vereinen, die auf 9% angeschriebenen Organisationen nur 1% Rücklauf haben. Die 9% der Antworten der Mitglieder eines Stiftungsrates entsprechen genau dem Anteil der Organisationsform.

Auf Grund der kleinen Zahl der Antworten von Stiftungen und Vereinen sowie der Tatsache, dass damit bei einer Kategorisierung die Anonymität der Antwortenden nicht mehr gewährleistet ist, werden in den folgenden Detailauswertungen nur die Daten der Wohnbaugenossenschaften analysiert und in einem speziellen Kapitel die summarischen Unterschiede zu den Stiftungen und Vereinen beschrieben.

Zur Feststellung der Repräsentativität der WBG nach den Grössen kann ein weiterer Vergleich mit der effektiven Grössenverteilung aller Zürcher WBG in der Stadt Zürich hinzugezogen werden:

Tabelle 3 Rücklauf Genossenschaften

Kategorie	Zahl Rücklauf	in %	Zahl Genossenschaften in Zürich.	in %.
1000 +	42	14%	12	9%
400 – 999	85	27%	24	20%
100 – 399	99	31%	34	28%
20-99	48	15%	25	20%
1 – 19	30	12%	28	22%
Keine Angabe	2	1%		1%
Total	306	100%	123	100%

Vorstandsmitglieder von grösseren WBG haben somit häufiger geantwortet als solche von kleineren. Die Verzerrung wird kompensiert durch den Umstand, dass in kleinen WBG durchschnittlich weniger Vorstandsmitglieder gewählt sind als in grösseren (siehe P. Schmid, 2005).

4 Ergebnisse im Detail

4.1 Zur Person der Vorstandsmitglieder

a) Geschlechterverteilung:

Mit einem Anteil von 28% (87) sind die Frauen in den Vorständen stark untervertreten. Die Unterschiede zwischen den Geschlechtern werden im Kapitel 5.2 detaillierter analysiert.

b) Alter

Die Tabelle zeigt, dass der Grossteil der Vorstandsmitglieder zwischen 40 und 59 Jahren alt ist. Der Durchschnitt liegt bei 52.3 Jahren. Die jüngste Person ist 28 Jahre und die älteste 87 Jahre alt (als einzige Person über 80 Jahre). 7% (22) aller Antwortenden geben ein Alter von 70 und mehr Jahren an. Damit gibt es zwar einige ältere Vorstandsmitglieder, deren Anteil ist jedoch nicht sehr hoch. Nicht sehr hoch ist auch der Anteil jüngerer Personen in den Vorständen.

Tabelle 4 Alter

Kategorie	Zahl	in %
Bis 39 +	44	14%
40 – 59 Jahre	183	60%
60 Jahre +	78	26%
Keine Antwort	1	0%
Total	306	100%
Durchschnitt	52.3 Jahre	

c) Haushaltsform:

79% (241) der Vorstandsmitglieder leben in einer Paarbeziehung, davon über die Hälfte noch mit Kindern im Haushalt. Einpersonenhaushalte sind in den Vorständen stark untervertreten, machen sie doch zusammen mit den WG/Kollektivhaushalten nur 17% aus gegenüber 50% im städtischen Durchschnitt. Alleinerziehende sind mit einem Anteil von 4% (13*)* vertreten.

d) Ausbildung:

Über 60% verfügen über eine höhere Berufsausbildung oder einen Hochschulabschluss. 34% sind Akademiker/innen, 35% haben Berufslehre oder Maturität als höchsten Abschluss, 27% eine höhere Berufsausbildung.

Tabelle 5 Ausbildung

Kategorie	**Zahl Befragte**	**in %**
Obligatorische Schule+	11	4%
Berufslehre, Maturität	107	35%
Höhere Berufsausbildung	82	27%
Hochschulabschluss	105	34%
Keine Angabe	1	0%
Total	306	100%

e) Berufliche Stellung:

Mehr als die Hälfte (54%) der Vorstandsmitglieder sind auch beruflich in einer Kaderstellung tätig. Dazu kommt ein Anteil von 20% Selbständigen, die einer Kaderstellung gleichgesetzt werden können. Ein Viertel sind Angestellte und Arbeiter/innen.

Tabelle 6 Berufliche Stellung

Kategorie	**Zahl Befragte**	**in %**
Selbständig	53	20%
Angestellte/Arbeiter/in ohne Ausbildung	4	1%
Angestellte/Arbeiter/in mit Berufsausbildung	74	25%
Unteres und mittleres Kader	98	33%
Höheres Kader	60	21%
Total Antworten	289	100%

f) Politische Präferenzen:

Um die politische Präferenz zu erfahren, wurde nach der Partei gefragt, die die Befragten anlässlich der letzten Wahlen gewählt haben oder hätten. Das Ergebnis zeigt, dass die Verteilung jener im Zürcher Gemeinderat recht nahe kommt. Dabei ist die SVP etwas unter- und die SP etwas übervertreten. Der Anteil von Mitte- oder Rechtsparteien ist mit über 40% so hoch, dass das Vorurteil der linken Vorstände sicher widerlegt werden kann. Im gemeinnützigen Wohnungsbau engagieren sich Personen mit allen Parteipräferenzen.

Tabelle 7 Politische Präferenzen

Kategorie	**Zahl**	**in %**	**Gemeinderat Zürich in %**
Total	295		
Keine Antwort oder keine Partei	45	15%	
Partei angegeben	250	100%	
davon:			
- Alternative	9	3.6%	4.0%
- SP	105	42.0%	35.2%
- Grüne	27	10.8%	11.2%
- Grünliberale	7	2.8%	
- EVP	3	1.2%	4.8%
- CVP	18	7.2%	8.0%
- FDP	43	17.2%	15.2%
- SVP	34	13.6%	17.6%
- Andere	4	1.6%	4.0%

4.2 Zum Amt der Vorstandsmitglieder

a) Funktion

Die Frage nach der Funktion ist nur wesentlich für spezielle Analysen nach Funktionen. Trotzdem fällt auf, dass Präsident/innen fast ein Viertel der Antwortenden ausmachen und eher übervertreten sind. Es gibt nach Erfahrung des Autors in praktisch jedem Vorstand nicht nur ein Präsidium sondern auch eine/n Finanzverantwortliche/r. Dieser macht jedoch nur 13% der Antworten aus, womit diese Kategorie sicher untervertreten ist. Die insgesamt 380 Antworten von 306 Personen zeigen, dass etwa jedes vierte Vorstandsmitglied zugleich zwei Ressorts bekleidet. Bei den folgenden Auswertungen werden die Antworten der Ressorts Information und PR wegen zu kleiner Zahlen nicht weiter ausgewertet.

Tabelle 8 Funktionen im Vorstand

Kategorie	Anzahl	in %
Präsident/in	69	23%
Vizepräsidium	26	9%
Finanzen/Quästorat	39	13%
Unterhalt	23	8%
Bau	41	15%
Vermietung	19	6%
Beisitzer/in	45	13%
Protokoll/Aktuariat	36	12%
Städtische/r Delegierte/r	34	11%
Diverse andere oder keine Nennungen	17	20%
Total Antworten	380	100%

b) Wohnhaft in der eigenen Organisation

203 Antwortende (67%) geben an, in der eigenen WBG zu wohnen. Somit sind in den Vorständen zu einem Drittel „Externe“, nicht in der Organisation wohnhafte Mitglieder tätig. Berücksichtigt man jedoch, dass unter den Antwortenden auch 34 nicht von der Genossenschaft zu wählende städtische Vertreter/innen sind, steigt der Anteil „Interner“ bereits auf 75%. Berücksichtigt man weiter, dass auch bei den Unternehmergenossenschaften die Vorstandsmitglieder extern wohnen, kann in den Mitgliedergenossenschaften von einem Anteil von gegen 80% Vorstandsmitgliedern ausgegangen werden, die in der Genossenschaft wohnen.

Interessant sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Unterschiede zwischen den einzelnen Kategorien.

Tabelle 9 Anteil nicht in der Organisation wohnhafter Vorstandsmitglieder

Kategorie	Anzahl	Total	in %
Präsident/in	21	69	30%
Vizepräsidium	7	21	33%
Finanzen/Quästorat	15	36	42%
Unterhalt	6	22	27%
Bau	11	31	35%
Vermietung	1	19	5%
Beisitzer/in	6	31	19%
Protokoll/Aktuariat	5	25	20%
1-19 Wohnungen	6	30	20%
20-99 Wohnungen	20	48	42%
100-399 Wohnungen	29	99	29%
400-999 Wohnungen	32	84	38%
Ab 1000 Wohnungen	14	42	33%
Bis 39 Jahre alt	11	44	25%
40 – 59 Jahre alt	58	183	32%
Über 60 Jahre alt	30	77	39%
Frau	15	87	15%
Mann	87	218	40%

Frauen sind deutlich mehr in der Genossenschaft wohnhaft als Männer. Je älter die Person ist, desto häufiger wohnt sie ausserhalb der Genossenschaft. Insbesondere die mittelgrossen WBG haben einen höheren Anteil "Externer", was allenfalls darauf zurück zu führen ist, dass dort gewisse wichtige Funktionen „eingekauft" werden. Ein Indiz dafür könnte sein, dass die Funktion Finanzen mit 42% am häufigsten auswärts wohnt.

c) Dienstalter

Die Vorstandsmitglieder sind durchschnittlich 10 Jahre in ihrem Amt, die Präsidenten mit rund 13 Jahren am längsten.

d) Zeitaufwand

Der Zeitaufwand für das Nebenamt entspricht mit einem Durchschnitt von 5.6 Stunden pro Woche einer 14%-Stelle. Die Tabelle zeigt, dass es dabei je nach Funktionen grosse Unterschiede gibt. Während es beim Präsidium im Durchschnitt 20% sind, sinkt die Beanspruchung bis bei anderen Funktionen auf unter 10%. Nimmt man die Durchschnittswerte ohne die weniger belasteten städtischen Delegierten, steigt der Durchschnitt auf rund 6 Stunden oder fast 15%. Diese Belastung ist für ein Nebenamt, das oft neben einer „normalen" beruflichen Tätigkeit bewältigt werden muss, relativ hoch, auch wenn der Durchschnitt für die im Arbeitsprozess stehenden Vorstandsmitglieder etwas tiefer ist als für die älteren, die mehr Zeit für die Genossenschaft investieren (können).

Aufschlussreich ist die Betrachtung nach der Grösse der WBG. So ist der Aufwand in den sehr kleinen WBG viel geringer als derjenige in der Kategorie von 100-399 Wohnungen. Darin befinden sich viele WBG, die sich selbst verwalten. Es kann vermutet werden, dass dies auch zu dieser höheren zeitlichen Belastung führt, die dann bei den grossen WBG wieder stark abnimmt.

Die Differenz des Zeitaufwands zwischen den Geschlechtern erklärt sich daraus, dass Frauen eher Funktionen ausüben, die nicht so arbeitsintensiv sind. Näheres dazu im Kapitel 5.2

Tabelle 10 Zeitaufwand für das Amt

Kategorie	Stunden pro Woche	Stellenprozente (42 Std)
Durchschnitt	5.6	13%
Median	4	10%
Präsidium	8.4	20%
Vermietung	6.3	15%
Finanzen/Quästorat	6.2	15%
Unterhalt	5.9	14%
Vizepräsidium	5.6	13%
Bau	5.2	15%
Protokoll/Aktuariat	3.2	8%
Beisitzer/in	3.1	7%
Städtische/r Delegierte/r	2.8	7%
Bis 19 Wohnungen	1.7	4%
20-99 Wohnungen	5.3	13%
100-399 Wohnungen	7.9	19%
400-999 Wohnungen	4.8	11%
Über 1000 Wohnungen	5.2	12%
Bis 39 Jahre alt	3.8	9%
40 – 59 Jahre alt	5.0	12%
Über 60 Jahre alt	8.2	20%
Frau	4.0	10%
Mann	6.3	15%

e) Entschädigung

Die Entschädigung der Vorstände wird durch das Rechnungsreglement der Stadt Zürich begrenzt. Im Durchschnitt beträgt sie gegen CHF 10'000 pro Jahr. Gemessen am effektiven Arbeitsaufwand resultieren durchschnittlich CHF 36.50 pro Stunde.

Interessant sind die Unterschiede zwischen den Funktionen und WBG-Grössen. Die Protokollführung wird am besten und das Präsidium am schlechtesten entschädigt. Sehr kleine WBG haben eine sehr tiefe Entschädigung. Es kann davon ausgegangen werden, dass dort ein bedeutender Anteil rein ehrenamtlich geleistet wird. Die jüngeren Vorstandsmitglieder sind besser entschädigt.

Tabelle 11 Entschädigung

Kategorie	Entschädigung in CHF	Pro Stunde
Durchschnitt	9’446	36.5
Median	8’000	30.5
Protokoll/Aktuariat	7’549	47.9
Vizepräsidium	12’505	39.8
Städtische/r Delegierte/r	4’587	39.4
Bau	7’524	38.5
Unterhalt	12’081	38.2
Finanzen/Quästorat	12’971	37.6
Beisitzer/in	5’552	37.2
Vermietung	7’948	36.3
Präsidium	13’472	33.4
Bis 19 Wohnungen	680	9.8
20-99 Wohnungen	7’629	29.0
100-399 Wohnungen	12’081	38.2

Kategorie	Entschädigung in CHF	Pro Stunde
400-999 Wohnungen	9’880	47.0
Über 1000 Wohnungen	9’842	36.6
Bis 39 Jahre alt	6’972	42.4
40 – 59 Jahre alt	8’491	35.1
Über 60 Jahre alt	13’267	37.4
Frau	6’893	35.3
Mann	10’580	37.0

f) Gründe für ein Engagement

Auf die offen gestellte Frage, weshalb man sich für die Organisation engagiert, wurde von über 70% der Antwortenden als einer der drei wichtigster Gründe genannt, dass man sich für die Genossenschaft engagieren und einen Beitrag an die Genossenschaft bzw. das Zusammenleben leisten will. Mit grossem Abstand kommen dann weitere Gründe wie das soziale Engagement, das von 18% angegeben wird, oder der Einsatz für günstigen Wohnraum.

Tabelle 12 Wichtigste Gründe für ein Engagement

Kategorie	Anzahl	In % der Antwortenden
Sich für die Genossenschaft engagieren, einen Beitrag an die Genossenschaft und das Zusammenleben leisten	217	71%
Sozialer Gedanke, Engagement	56	18%
Einsatz für günstigen Wohnraum	53	17%
Interesse, Freude an der Aufgabe	52	17%
Wissenserweiterung	49	16%
Mitbestimmung, Mitsprache	46	15%
Freude am Kontakt mit Menschen	40	13%
Sinnvolle Tätigkeit/Amt/Nebenamt	36	12%
Einbringen beruflicher Fachkenntnisse	34	11%

g) Zufriedenheit mit dem Amt generell

Insgesamt besteht eine sehr hohe generelle Zufriedenheit mit dem Amt. Die Ressortverantwortlichen der Vermietung sind mit 89% am wenigsten zufrieden. Weitere Differenzierungen sind wegen der kleinen Abweichungen nicht möglich.

Tabelle 13 Zufriedenheit mit dem Amt

Kategorie	Sehr zufrieden / Zufrieden	Total	In %
Total	297	304	98%
Präsidium	69	69	100%
Vizepräsidium	20	20	100%
Finanzen/Quästorat	36	36	100%
Bau	31	31	100%
Unterhalt	21	22	95%
Vermietung	17	19	89%
Protokoll/Aktuariat	23	25	92%
Beisitzer/in	31	31	100%
Städtische/r Delegierte/r	27	27	100%
Bis 19 Wohnungen	29	30	97%
20-99 Wohnungen	46	48	96%
100-399 Wohnungen	98	99	99%
400-999 Wohnungen	81	84	96%

Kategorie	Sehr zufrieden / Zufrieden	Total	In %
Über 1000 Wohnungen	41	41	100%
Bis 39 Jahre alt	42	44	95%
40 – 59 Jahre alt	179	182	98%
Über 60 Jahre alt	75	77	97%
Frau	84	86	98%
Mann	213	218	98%

h) Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten des Amtes

Auch wenn die Zufriedenheit mit dem Amt sehr hoch ist, gibt es bei der Zufriedenheit mit anderen Aspekten des Amtes doch Unterschiede. Dies jedoch weiterhin auf hohem Niveau. Die Zufriedenheit mit der Aufgabe selbst ist mit 95% sehr hoch, die Zufriedenheit bei der zeitlichen Belastung und der Entschädigung etwas tiefer, sind doch dort rund 16-17% der Antwortenden weniger und nicht zufrieden. Die Details auf die Kategorien zeigt die folgende Tabelle:

Tabelle 14 Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten

	Anteil Sehr zufrieden / zufrieden in %			
Kategorie	Aufgabe in der Org.	Zusammenarbeit im Gremium	Entschädigung	Zeitliche Belastung
Total	95%	88%	84%	83%
Präsidium	95%	91%	84%	71%
Vizepräsidium	100%	100%	100%	75%
Finanzen/Quästorat	95%	81%	81%	78%
Bau	97%	94%	87%	97%
Unterhalt	95%	86%	59%	82%
Vermietung	100%	95%	75%	84%
Information/PR	100%	86%	71%	71%
Protokoll/Aktuariat	92%	80%	84%	88%
Beisitzerin	94%	87%	87%	94%
Städtische/r Delegierte/r	93%	93%	88%	85%
Bis 19 Wohnungen	96%	83%	72%	87%
20-99 Wohnungen	96%	81%	85%	77%
100-399 Wohnungen	95%	90%	74%	85%
400-999 Wohnungen	95%	88%	98%	83%
Über 1000 Wohnungen	93%	95%	88%	78%
Bis 39 Jahre alt	87%	84%	91%	89%
40 – 59 Jahre alt	96%	88%	81%	80%
Über 60 Jahre alt	99%	91%	90%	86%
Frau	94%	86%	89%	86%
Mann	96%	89%	83%	81%

Auffallend aber verständlich ist, dass bei der zeitlichen Belastung das am stärksten geforderte Präsidium den höchsten Anteil an Antworten von wenig und nicht Zufriedenen ausweist. Die grossen Schwankungen bei der Zufriedenheit mit der Entschädigung je nach der Wohnungszahl sind bei den kleinsten WBG (die auch eine sehr tiefe Entschädigung ausweisen) nachvollziehbar, nicht jedoch für die Kategorie 100-399 Wohnungen. Ein Ausreisser findet sich auch bei der Funktion Unterhalt, bei der über 40% wenig oder nicht zufrieden mit der Entschädigung sind. Eine überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit zeigen die Vizepräsident/innen, mit Ausnahme der zeitlichen Belastung.

i) Grösste Zufrieden- und Unzufriedenheit

Es wurde danach gefragt, womit die Antwortenden am wenigsten und womit sie am meisten zufrieden sind. Nur 210 Antworten sind bei der ersten und 239 bei der zweiten Frage eingegangen. Aufgeführt in der folgenden Tabelle sind die Antworten, die über 10% ausmachen.

Tabelle 15 Am Wenigsten und Meisten zufrieden

Kategorie	Am meisten zufrieden		Am wenigsten zufrieden	
	Zahl	in % Antworten	Zahl	in % Antworten
Gute Zusammenarbeit im VS	110	46%		
Aufgabe ist interessant, macht Spass	32	12%		
Kommunikation im Vorstand			66	31%
Arbeitsbelastung			40	19%

Es fällt auf, dass sich beide Hauptaussagen auf den Vorstand beziehen. Die Zusammenarbeit ist zwar gut, die Kommunikation innerhalb des Vorstandes wird aber ebenfalls bemängelt. Es könnte gut ein, dass die Antworten jeweils von verschiedenen WBG stammen und es somit Gremien gibt, die sehr gut funktionieren und solche, die weniger gut funktionieren.

4.3 Die Vorstände beschäftigende Themen

Die folgende Tabelle zeigt, welche Themen die Vorstände wie stark beschäftigen. Im Vordergrund stehen dabei anstehende Renovationen oder Bauprojekte mit fast zwei Dritteln der Antwortenden.

Tabelle 16 Probleme die beschäftigen

	Beschäftigt stark/sehr stark	
Kategorie	Zahl	in %
Anstehende Renovations- oder Bauprojekte	183	61%
Nur noch Mieter/innen, keine Genossenschafter/innen mehr	83	28%
Funktion wird immer anspruchsvoller	76	25%
Finden keine neuen Vorstandsmitglieder, überalterter Vorstand	53	18%
Mieterprobleme (Konflikte, Zahlungsschwierigkeiten, etc.	41	14%

Die Tatsache, dass die immer anspruchsvollere Tätigkeit rund ein Viertel der Antwortenden stark oder sehr stark beschäftigt zeigt , dass der Professionalisierungsdruck steigt. Mieterprobleme dahingegen gehören scheinbar zum Alltag und beschäftigen nicht besonders.

Die Frage nach dem grössten Problem, das auf die Institution zukommt, bringt, wie man aus der nächsten Tabelle sieht, eine breitere Palette von Antworten. Auch hier stehen Themen wie Renovation und Umbau sowie Neubauten mit 38% Antworten an erster Stelle. Nur noch jedes fünfte Vorstandsmitglied beschäftigt die Erneuerung des Vorstandes (und dabei insbesondere die Suche nach qualifizierten Vorstandsmitgliedern) stark oder sehr stark. 6 Vorstandsmitglieder machen sich ernsthafte Sorgen um die Weiterexistenz der Genossenschaften. Dieses Problem wird jedoch in der Praxis des Autors häufiger genannt. Besonders kleinere Organisationen sind davon betroffen.

Tabelle 17 Zukunftsprobleme

	Beschäftigt stark/sehr stark	
Antworten	Zahl	in %
Renovationen und Umbauten und/oder Neubauten	87	38%
Erneuerung Vorstand, Qualifizierte neue Vorstandsmitglieder finden	40	18%
Verhalten der Genossenschafter/innen	15	7%
Überalterung Mieterschaft	12	5%
Finanzierung	12	5%
Mieterkonflikte	12	5%
Überalterung der Liegenschaften, zu kleine Wohnungen mit Vermietungsproblemen	12	5%
Fusionen, Weiterexistenz der Genossenschaft.	6	3%
Diverse weitere Antworten	31	14%
Total Antworten	227	100%

4.4 Einschätzung zu wichtigen Aspekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Informationen über die Einstellung der Vorstände zu wichtigen Aspekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind sowohl für den Verband als auch für die Stadt Zürich wichtig zur Beurteilung, ob deren Politik getragen wird. Angaben wurden je Thema von 300 bis 306 Antwortenden gemacht.

Tabelle 18 Einschätzungen wichtiger Aspekte

Aspekte geordnet nach Wichtigkeit	Wichtig bzw. sehr wichtig	
Erhalt von preisgünstigem Wohnraum	305	100%
Zukunftsgerichtete Erneuerung von Wohnraum	300	99%
Ein ökologisches Verhalten/Bauen	286	94%
Äufnung genügend hoher Rückstellungen	273	91%
Gute Einführung der neuen Mieter/innen generell	270	89%
Aktive Wohnbauförderung der Stadt Zürich	257	84%
Gemeinschaftsförderung in der Institution	255	84%
Integration von Mieter/innen aus anderen Kulturen	227	75%
Spezifische Angebote für ältere Menschen	211	70%
Erstellung von Gemeinschaftsräumen	184	60%
Die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln	179	59%
Belegungsvorschriften für Familienwohnungen	165	54%
Angebot sozialer Dienstleistungen für die Mieter/innen	160	53%
Wohnraum für bessere Einkommen schaffen	92	31%

Der Erhalt von günstigem Wohnraum wird mit einer Ausnahme von allen Antwortenden als wichtig oder sehr wichtig erachtet, auch wenn rund 30% auch wichtig finden, Wohnraum für bessere Einkommen zu schaffen. Ein Konsens besteht ebenfalls in der Wichtigkeit einer zukunftsgerichteten Erneuerung des Wohnraums und der Äufnung genügend hoher Rückstellungen sowie des ökologischen Handelns.

84% aller Antwortenden erachten eine aktive Wohnbauförderung der Stadt Zürich als wichtig bzw. sehr wichtig was zeigt, wie stark die Wohnbauförderung der Stadt im gemeinnützigen Wohnungsbau gewichtet und gestützt wird. Nicht alle (60%) finden es jedoch auch wichtig, diese selbst in Anspruch zu nehmen.

Ebenfalls besteht das Bewusstsein, dass die Integration von neuen Mieter/innen in die Genossenschaft (89%), aber auch die Gemeinschaftsförderung (84%) wichtig sind. Nur noch für 60% äussert sich dies in der Wichtigkeit von Gemeinschaftsräumen oder in sozialen Dienstleistungen für die Mieter/innen

(53%), ausser es gehe um die Unterstützung älterer Personen (70%). Belegungsvorschriften werden nur von etwas mehr als der Hälfte der Vorstandsmitglieder als wichtig erachtet.

Besonders dort, wo keine äusserst hohe Übereinstimmung bei der Aussage nach der Wichtigkeit besteht ist es sinnvoll zu analysieren, ob es zwischen verschiedenen Kategorien verschiedene Beurteilungen gibt. Eine Detailanalyse ergibt folgende Aussagen dazu:

a) Wohnraum für bessere Einkommen schaffen:

Der Durchschnittswert der Beurteilung der Wichtigkeit beträgt 31%. Die wichtigsten Abweichungen dazu:

- Kleinstgenossenschaften erachten die Schaffung von Wohnraum für bessere Einkommen als nicht so wichtig (14%) wie die Vertreter/innen der WBG von 400-999 Wohnungen (41%).
- Für 51% der städtischen Vertreter/innen ist es deutlich wichtiger als für die übrigen Vorstandsmitglieder. Weniger wichtig ist dies den Funktionen Unterhalt und Information/PR mit je 14%.
- Frauen erachten mit 24% die Schaffung von Wohnraum für bessere Einkommen als deutlich weniger wichtig als die Männer mit 33%.
- Die bis 39 jährigen Vorstandsmitglieder befürworten mit 19% weniger stark als die über 60 jährigen mit 40%. Wichtiger ist es auch für Vorstandsmitglieder in Einpersonenhaushalten (39%) als für Alleinerziehenden (15%).
- Die Vorstandsmitglieder, die beruflich im oberen Kader tätig sind, erachten die Erstellung von Wohnraum für bessere Einkommen mit 43% ebenfalls deutlich als wichtiger als die unteren Kader mit 26%.
- FDP und Grünliberalen ist Wohnraum von Genossenschaften für bessere Einkommen mit 50% bzw. 43% ein deutlich stärkeres Anliegen als den Alternativen mit 0%.

b) Aktive Wohnbauförderung durch die Stadt Zürich:

Der Durchschnittswert für Antworten mit nicht wichtig oder wenig wichtig beträgt nur 16%. Die wichtigsten Abweichungen dazu:

- Wohnbauförderung ist den Frauen wichtiger als den Männern. Nur 6% der Frauen erachten diese als nicht oder wenig wichtig. Bei den Männern sind es 19%.
- Ein Drittel (33%) der oberen Kader halten die Wohnbauförderung für nicht oder wenig wichtig.
- Weniger wichtig finden die Wohnbauförderung Personen mit politischen Präferenzen bei FDP (28%), Grünliberalen (29%) und SVP (32%).

c) Inanspruchnahme der Wohnbauförderung:

41% erachten die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung als nicht oder wenig wichtig (zusammengefasst „unwichtig“). Folgende Bemerkungen zu den wichtigsten Abweichungen:

- Vorstände aus Genossenschaften von 100 -999 Wohnungen finden die Wohnbauförderung häufiger (46%) unwichtig als solche aus kleinen WBG mit 19 Wohnungen (26%).
- Als unwichtig betrachten die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung besonders die Vizepräsident-/innen (53%), die Finanzer (64%) sowie die nicht in der WBG Wohnenden (50%) und Vertreter/-innen der Haushaltsform Paar mit Kindern (50%).
- Es sind zudem die oberen Kader, die die Wohnbauförderung an sich und auch die Inanspruchnahme durch die eigene Genossenschaft nicht so wichtig finden (59%).
- Die grosse Schere zeigt sich bei der politischen Präferenz, wo CVP (50%), FDP (58%), Grünliberale (71%) und SVP (56%) die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung als nicht oder weniger wichtig erachten, wohingegen dieser Anteil bei AL (25%) und Grünen (23%) viel kleiner ist.

d) Ökologisches Verhalten/Bauen:

Der Durchschnittswert der Antworten mit nicht oder wenig wichtig beträgt nur 6%. Eine grössere Abweichung ergibt sich nur bei der SVP, bei welcher 27% diese nicht oder wenig wichtig finden.

e) Gemeinschaftsförderung in der Institution:

84% aller Antwortenden finden die Gemeinschaftsförderung wichtig. Wiederum erachten Personen in oberen Kadern und mit Universitätsabschluss sie mit 70% bzw. 73% als deutlich weniger wichtig.

f) Erstellung von Gemeinschaftsräumen:

Auch in der Beurteilung der Wichtigkeit von Gemeinschaftsräumen gibt es Differenzen. 60% erachten es als wichtig oder sehr wichtig. Es zeigen sich folgende Abweichungen:

- Die kleinsten (83%) und grössten Genossenschaften (76%) erachten Gemeinschaftsräume als am Wichtigsten. Die kleineren und mittleren mit 41% (20-99) und 49% (100-399) zum Teil deutlich weniger wichtig.
- Frauen messen den Gemeinschaftsräumen mit 74% einen grösseren Wert bei als Männer (55%).
- Personen mit höherer Fachausbildung gewichten die Gemeinschaftsräume mit 46% deutlich weniger wichtig als mit Universitätsabschluss (74%).
- Grünliberale (43%),CVP (50%) und SVP (50%) Wählende erachten die Wichtigkeit von Gemeinschaftsräumen als deutlich geringer als diejenigen der Grünen (81%), AL (77%) und SP (71%).

g) Integration von Mieter/innen aus anderen Kulturen:

Die Beurteilung der Wichtigkeit der Integration von Mieter/innen aus anderen Kulturen zeigt in der Detailanalyse einige Abweichungen zum Durchschnitt von 75%. Es sind dies:

- Die Verantwortlichen für das Protokoll sowie für die Vermietung erachten die Wichtigkeit mit 100% bzw. 85% deutlich höher als die Verantwortlichen für den Unterhalt mit 55%
- Ebenfalls beurteilen Frauen die Integration mit 86% höher als die Männer mit 71%.
- Wesentliche Unterschiede gibt es bei den politischen Präferenzen. Während bei Wählern der AL 100% und der SP 91% diese Integration als wichtig oder sehr wichtig einstufen, sind es bei der SVP nur noch 39%; bei CVP mit 61% und FDP mit 67% liegt der Wert jedoch bereits höher.

h) Angebot an sozialen Dienstleistungen für Mieter/innen:

Angebote an sozialen Dienstleistungen wurden von 53% als wichtig beurteilt. Auch hier sind wie bei den vorherigen sozialen Fragen Differenzen in der Detailanalyse nach Kategorien sichtbar.

- Die WBG mit 20-99 Wohnungen erachten dies mit 36% als wenig wichtig. Die Beurteilung steigt bis zu einem Wert von 66% bei den WBG mit über 1000 Wohnungen.
- Bei den Funktionen im Vorstand beurteilen die Finanzverantwortlichen mit 35% diese Angebote als am unwichtigsten, gefolgt von den Unterhaltsverantwortlichen (43%) und Präsident/innen 45%. Auf der anderen Seite die städtischen Vertreter/innen mit 70% und Beisitzer/innen mit 68%, die es für wichtiger als der Durchschnitt halten.
- Eine markant tiefere Wichtigkeit geben auch Kader in führenden Positionen mit 40% an. Diesen stehen die Angestellten/Arbeiter/innen mit 62% entgegen.
- Eine grössere Schere zeigt sich wiederum bei den politischen Präferenzen, wobei die Grünliberalen diese Dienstleistungen als am wenigsten wichtig erachten. Es folgen SVP mit 30% und FDP mit 33%. Als wichtiger halten AL mit 100 % und SP mit 66% diese Dienstleistungen.

i) Spezifische Angebote für ältere Menschen:

Spezifische Angebote für ältere Menschen werden mit 70% häufiger als wichtig erachtet als die generellen sozialen Dienstleistungen für Mieter/innen. Die Muster der Antworten sind jedoch praktisch gleich:

- Die Vertreter/innen der WBG mit 20-99 Wohnungen erachten dies als mit 49% am wenigsten wichtig. Die Beurteilung steigt bis zu einem Wert von 81% bei den WBG mit über 1000 Wohnungen.
- Bei den Funktionen im Vorstand beurteilen die Finanzverantwortlichen mit 54% diese Angebote als am unwichtigsten, gefolgt von den Unterhaltsverantwortlichen (57%) und Präsident/innen (59%). Am wichtigsten beurteilen sie die städtischen Vertreter/innen mit 86% und Beisitzer/innen sowie Bauverantwortlichen mit 84%.

- Eine tiefere Wichtigkeit geben die Kader in führenden Positionen mit 60% an, denen die Selbständigen mit 75% und Angestellten mit 74% entgegenstehen.
- Die Schere ist bei den Parteipräferenzen kleiner und anders als in der vorherigen Frage. Die AL zeigt den mit 52% tiefsten Wert, gefolgt von den Grünliberalen mit 57% und der SVP mit 61%. Auf der anderen Seite die SP mit 70%. Das Gegengewicht zu den tieferen Werten entsteht durch diejenigen, die keine Partei angegeben haben. Von diesen halten 83% diese Angebote als wichtig oder sehr wichtig.

k) Wohnraum für bessere Einkommen schaffen:

Die sozialpolitische Frage, für welches Zielpublikum die Wohnbaugenossenschaften bauen sollen, hat sich insbesondere mit dem Legislaturziel 10'000 grosse Wohnungen gestellt. Die Stadt Zürich wollte auch Genossenschaften dazu motivieren, teurere Neubauten zu erstellen, um vermehrt auch steuerkräftige Familien in der Stadt halten oder für die Stadt gewinnen zu können. Dieses Ziel wird jedoch nur von rund einem Drittel der Antwortenden (31%) als wichtig oder sehr wichtig erachtet (während ja fast 100% primär den günstigen Wohnraum erhalten wollen). Es zeigen sich denn auch bei dieser Frage grössere Differenzen in der Einschätzung:

- Es sind besonders Vertreterinnen der WBG mit 400-999 Wohnungen mit 41%, die dies mehr befürworten. Bei den kleinsten WBG ist es mit 19% ein weniger wichtiges Thema. Im Vorstand erachten es die städtischen Vertreter/innen mit 51% als am Wichtigsten.
- Männer (33%) gewichten dieses Ziel als wichtiger als Frauen (24%) und die Älteren (über 60 Jahre) ebenfalls höher (40%) als die Jüngeren unter 40 Jahren (19%) aber auch die Alleinerziehenden (15%). Ein höherer Anteil von Befürwortern findet sich mit 43% bei den höheren Kadern.
- Ein links-rechts Muster bei den politischen Präferenzen ist bei dieser Frage nicht im gleichen Mass beobachtbar, bewegen sich SVP (30%) und SP (31%) hier doch im Durchschnitt wohingegen die Hälfte der FDP Anhänger/innen (50%) dies als wichtig erachtet. Dies im Gegensatz zur AL (0%).

l) Belegungsvorschriften:

Die Belegungsvorschriften für Familien dienen dazu, grössere Wohnungen für Familien reserviert zu halten. Ziehen die Kinder aus, müssen die Eltern in eine kleinere Wohnung wechseln. Dies wird auch bei den von der öffentlichen Hand vergünstigten Wohnungen für kleine Einkommen verlangt. Diese machen jedoch nur noch rund 6% der Wohnungen der WBG aus. Besonders die grösseren traditionellen WBG kennen aus der Erfahrung des Autors Belegungsvorschriften, die sie aus sozialpolitischen Gründen aufrecht halten. Diese Regelung wird jedoch mit 54% nur noch von rund der Hälfte der Vorstandsmitglieder als wichtig oder sehr wichtig erachtet. Es ergeben sich bei den Kategorien folgende grössere Abweichungen in der Beurteilung der Wichtigkeit:

- Die Belegungsvorschriften werden insbesondere von den Vertreter/innen der WBG mit 20-99 Wohnungen (69%) und denjenigen mit über 1000 Wohnungen (81%) als wichtig erachtet, In Genossenschaften mit 400-999 Wohnungen nur von 42%.
- Es sind innerhalb eines Vorstandes die Präsident/innen, die dieses Thema mit 37% weniger wichtig finden als die Beisitzer/innen mit 66%.
- Ebenso halten Frauen (65%) Belegungsvorschriften für wichtiger als Männer (50%).
- Je jünger die Person ist, desto wichtiger sind ihr die Belegungsvorschriften (bis 39 Jahre 70%, über 60 Jahre noch 48%).
- Obere Kader halten Belegungsvorschriften mit 40% als am wenigsten wichtig, Angestellte und Arbeiter/innen mit 66% als wichtiger.
- Bei den politischen Präferenzen gibt es keine Muster. Anhänger/innen der CVP halten die Belegungsvorschriften mit 67% als deutlich wichtiger als die SVP mit 41%. FDP bleiben im Durchschnitt (53%) und SP etwas darüber (60%).

5 Sonderauswertungen

Während im Kapitel 4 die Antworten in Bezug auf die Kategorien Grösse der WBG, Funktion im Vorstand, Geschlecht und Wohnort sowie Haushaltsform, Ausbildung, berufliche Position und Parteipräferenz ausgewertet wurden, werden im Folgenden bestimmte Merkmale noch spezifisch dargestellt. Damit sollen verschiedene Aspekte noch vertieft und Zusammenhänge sichtbar gemacht werden.

5.1 Unterschiede nach Grösse der Organisation

Aus den vorangehenden Auswertungen wird sichtbar, dass sich die Antworten von Vertreter/innen der verschiedenen Grössen der Organisation unterscheiden. Es können dazu folgende Aussagen gemacht werden.

- In WBG mit weniger als 20 Wohnungen wohnen mit 80% am meisten Vorstandsmitglieder selbst, in denjenigen mit zwischen 20 und 99 Wohnungen am wenigsten (58%.) Bei den WBG mit einer grösseren Wohnungszahl sind es dann zwischen 67% und 71%. Städtische Vertreter/innen finden sich mehrheitlich in den grösseren WBG, was diese Aussagen etwas verzerrt.
- Je kleiner die Organisation, desto grösser ist der Frauenanteil (1-19 Whg. 50%, 20-99 Whg. 38%, 100-399 Whg. 25%, 400-999 Whg. 24%, über 1’000 Whg. 19%.
- Je grösser die WBG, desto höher ist der Anteil der Haushaltsform Paare (1-19 Whg. 53%, bei über 1000 Whg. 90%). In WBG mit über 100 Wohnungen sind es tendenziell mehr Paare mit Kindern.
- Je grösser die WBG, desto höher ist die berufliche Funktion der Vorstände (Anteil Kader 1-19 Whg. 33%, bei über 1000 Whg. 60%). Bei den Ausbildungen sind keine grossen Unterschiede sichtbar.
- Der Anteil selbständig Erwerbender ist deutlich höher bei WBG unter 100 Whg. (26%) und bei WBG mit über 1000 Whg. (24%.) Deutlich tiefer ist der Anteil mit 13% bei WBG zwischen 100 und 999 Whg..
- Die politischen Präferenzen sind bei kleinen BG mit unter 20 Wohnungen deutlich mehr links (63% linke Parteien und 0% SVP), In BG mit 100-399 Whg. ist dagegen der Anteil Links Wählender nur noch 38%, bei grösseren BG dann rund 46%. Das könnte damit zusammenhängen, dass viele kleinere Wohnbaugenossenschaften in den 80iger Jahren von eher linken Kreisen gegründet wurden.
- Ebenfalls zeigen die kleinsten und grössten WBG generell höhere Wichtigkeitswerte in der Beurteilung sozialer Fragen (Belegung, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsförderung, etc.).

5.2 Unterschiede nach Geschlecht der Vorstandsmitglieder

Wie bereits dargestellt, sind die Frauen mit insgesamt 28% Anteil in den Gremien untervertreten. Sie sind mit 48 Jahren rund 5 Jahre jünger aber fast 4 Jahre weniger lang im Amt als ihre männlichen Kollegen. In kleinere WBG sind sie stärker vertreten als in grösseren und weniger in Kaderfunktionen tätig als ihre männlichen Kollegen, was nicht heisst, dass sie nicht gut ausgebildet sind. Sie wohnen auch mehr in der eigenen Organisation und nehmen im Vorstand weniger führende oder technische Funktionen wahr. Sie belegen überdurchschnittlich die Ressorts Protokollführung sowie Vermietung. Sie wenden dafür weniger Stunden pro Woche auf, werden jedoch pro Stunde praktisch gleich entschädigt wie Männer. Sie sind weniger unzufrieden bezüglich ihrer zeitlichen Belastung. Grössere Unterschiede zeigen sich in der Beurteilung wichtiger Aspekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Frauen erachten insbesondere die Wohnbauförderung und soziale Themen als wichtiger als die Männer. Sie zeigen auch deutlich linkere Wahlpräferenzen als ihre männlichen Kollegen.

Die genauen Zahlen dieser grösseren spezifischen Abweichungen sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Darin sind jedoch nur diejenigen Aspekte aufgeführt, die wesentliche Unterschiede zeigen.

Tabelle 19 Wichtigste Unterschiede bezüglich Geschlecht

	Frauen	Männer
Durchschnittsalter in Jahren	47.9	52.6
Anteil Paare	70%	82%
Anteil Alleinerziehende	11%	2%
Wohnhaft in Organisation	82%	60%

	Frauen	Männer
Selbständige	10%	22%
Kader	36%	62%
Hochschulabschluss	36%	34%
SVP, FDP und Grünliberale	15%	85%
SP. AL und Grüne	33%	67%
Anteil in WBG unter 19Whg	50%	50%
20-99 Whg.	38%	62%
100-399 Whg.	25%	75%
400-999 Whg.	23%	77%
1000 Whg +	20%	80%
Durchschnittliche bisherige Amtsdauer in Jahren	7.4	11.0
Bauressort	14%	86%
Unterhaltsressort	17%	83%
Finanzressort	18%	82%
Präsidium	20%	80%
Vermietung	52%	48%
Protokoll/Aktuariat	61%	39%
Zeitaufwand pro Woche in Stunden	43.0	3.6
Entschädigung total	6’563	10’580
Entschädigung pro Stunde	35.30	37.00
Zufriedenheit mit der zeitlichen Belastung	97%	83%
Wichtigkeiten (wichtig, bzw. sehr wichtig) nach Grösse der Differenz. :	Frauen	Männer
- Inanspruchnahme der Wohnbauförderung	74%	53%
- Erstellung von Genossenschafsräumen	74%	55%
- Integration von Mieter/innen anderer Kulturen	86%	71%
- Belegungsvorschriften	65%	50%
- Aktive Wohnbauförderung der Stadt Zürich	92%	80%
- Angebote an sozialen Dienstleistungen für Mieter/innen	61%	49%
- Wohnraum für bessere Einkommen schaffen	24%	33%

5.3 Besondere Merkmale der Präsident/innen

Im Folgenden interessiert, was die Präsident/innen von der Gesamtheit der Vorstandsmitglieder (also inklusive Präsident/innen) unterscheidet.

- 70% der Präsident/innen wohnen in der WBG. Sie sind durchschnittlich 4 Jahre älter als die Gesamtheit aller Vorstandsmitglieder sowie 3 Jahre länger im Amt. Der Anteil der Frauen ist unterdurchschnittlich und macht nur 20% aus.
- Etwas mehr Präsident/innen als der Durchschnitt gehören dem unteren bis höheres Kader an (64% bei ∅51%) und weisen eine höhere Fachausbildung bzw. Hochschulabschluss (80% bei ∅60%) aus.
- Die politischen Präferenzen der Präsident/innen sind praktisch gleich wie der gesamte Durchschnitt, ausser dass weniger SVP wählen (7% statt 13%) und dafür mehr FDP und Mitteparteien.
- Der durchschnittliche Zeitaufwand für das Amt ist jedoch deutlich grösser (8.4 Std. pro Woche, ∅ 5.3 Std.) Umgerechnet pro Stunde ist die Entschädigung jedoch rund 10% tiefer als im Durchschnitt aller Vorstandsmitglieder (CHF 33.40 zu CHF 36.50). Dieser höhere Zeitaufwand führt jedoch auch zu einer weniger hohen Zufriedenheit mit der zeitlichen Belastung (29% unzufrieden gegenüber 17% ∅).
- Präsident/innen sind weniger unzufrieden mit der Kommunikation im Vorstand als der Durchschnitt aller Vorstandsmitglieder. Nur 12% bezeichnen sich bei dieser Kategorie als am wenigsten zufrieden gegenüber 31% im Durchschnitt.
- Stärker beschäftigt die Präsident/innen das Problem der schwindenden Genossenschaftsidentität (40% stark oder sehr stark, gegenüber 28% ∅) sowie dass die Anforderungen an das Amt steigen (34% stark oder sehr stark gegenüber 25% ∅).

- Bei der Bewertung von Themen nach deren Wichtigkeit gibt es praktisch keine grossen Differenzen ausser, dass die Präsident/innen Belegungsvorschriften als deutlich weniger wichtig betrachten (37% gegenüber 54% ∅). Bei anderen sozialen Themen (Gemeinschaftsförderung, Gemeinschaftsräume, Einführung neue Mieter/innen DL an ältere, etc.) geben sie tendenziell (5%-9%) tiefere Wichtigkeiten an. Grösser ist der Unterscheid einzig bei sozialen Angeboten für ältere Personen, was nur 59% der Präsident/innen (70% ∅) als wichtig oder sehr wichtig erachten.

5.4 Die städtischen Delegierten

Es sind 34 Antworten von städtischen Delegierten von WBG eingetroffen, was bei 51 angeschriebenen Personen einen Rücklauf von 67% ausmacht. Der Durchschnitt bezieht sich im Folgenden immer auf alle Vorstandsmitglieder (inkl. städtische Vertreter/innen).

- Der Anteil der Frauen ist bei städtischen Delegierten mit nicht ganz 20% tiefer als im Durchschnitt.
- Städtische Delegierte wohnen mehr in Einpersonenhaushalten (28% gegenüber 13% ∅) und weniger in Paarhaushalten mit Kindern (34% zu 40% ∅). Es handelt sich um mehr Kaderangestellte (78% gegenüber 54% ∅) mit höherer Ausbildung (84% höhere Berufsausbildung/Hochschule gegenüber 63% ∅).
- Sie sind mit 9 Jahren durchschnittlich fast gleich lang im Vorstand wie ihre Kolleg/innen und durchschnittlich auch gleich alt wie diese.
- Sie geben einen deutlich geringeren Arbeitsaufwand für die Funktion als ihre Kolleg/innen an. Dieser beträgt 2.6 Std. pro Woche (5.3 ∅). Die Entschädigung ist mit CHF 4’226 zwar tiefer als der Durchschnitt, jedoch pro Stunde mit CHF 36.7 ein wenig höher (CHF 34.3 ∅). Somit sind Städtische Delegierte zeitlich weniger gefordert und werden praktisch gleich entschädigt pro Stunde wie die anderen Vorstandsmitglieder. Mit ihrer höheren Ausbildung bringen Sie zusätzliche Fachkompetenz in die Gremien.
- Städtische Delegierte sind ebenfalls sehr zufrieden mit dem Amt (100% sehr zufrieden, zufrieden), jedoch noch leicht zufriedener mit der Zusammenarbeit im Vorstand (93% statt 88% ∅). Am meisten zufrieden sind sie mit der Professionalität im Vorstand (26% Nennungen statt 7% ∅) und mit der guten Zusammenarbeit (52% gegenüber 44% ∅).
- Anstehende Renovationen und Bauprojekte beschäftigen die städtischen Delegierten öfters stark oder sehr stark (70% gegenüber 59% ∅) als die ihre Vorstandskolleg/innen, Mieterprobleme und die Genossenschaftsidentität dafür deutlich seltener. Es werden ebenfalls bauliche Fragen als grösstes zukünftiges Problem der Genossenschaft betrachtet.
- Bei der Beurteilung verschiedener Aspekte nach deren Wichtigkeit halten sie es für deutlich wichtiger (54% gegenüber 33% ∅), auch Wohnraum für bessere Einkommen zu schaffen und finden ebenfalls eine aktive Wohnbauförderung der Stadt Zürich mit 97% öfters wichtig als die anderen Vorstandsmitglieder (84% ∅). Diese sollte ihrer Meinung nach auch mehr in Anspruch genommen werden (69% zu 59% ∅). Wichtiger ist Ihnen auch das ökologische Verhalten (100% zu 93% ∅). Etwas wichtiger erachten sie die Integration von Mieter/innen aus anderen Kulturen (80% gegenüber ∅74% ∅) sowie Angebote an sozialen Dienstleistungen 72% zu 53% ∅), insbesondere auch Angebote für ältere Menschen (84% zu 70% ∅)
- Die städtischen Delegierten geben etwas weniger linke politische Präferenzen an (50% zu ∅53%) und fühlen sich weniger zur SVP (6% statt 15% ∅) hingezogen, dafür stärker zu den mittleren Parteien und zur FDP.

5.5 Ausbildung und berufliche Position

In den vorherigen Auswertungen zeigen sich Differenzen in den Aussagen zwischen verschiedenen Kategorien der Ausbildung, aber auch der beruflichen Position. Diese Hauptunterschiede zeigen sich insbesondere bei den höheren (leitenden) Kadern sowie zwischen denjenigen mit Berufsabschluss/Matura und Hochschulabschluss. Die Vergleichswerte einiger dieser Kategorien werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 20 Wichtigste Unterschiede Ausbildung und berufliche Position

Kriterien	Selbständige	Angestellte Arbeiter/innen	Höhere (leitende) Kader	Berufslehre /Matura	Hochschule
Anzahl Antwortende	53	78	60	107	105
Durchschnittsalter in Jahren	52.8	47.8	53.3	53.2	47.9
Anteil Frauen	15%	56%	10%	32%	30%
Anteil Paare mit und ohne Kinder	85%	66%	92%	76%	78%
Wohnhaft in Organisation	62%	85%	55%	81%	60%
Anteil Präferenzen links (SP. AL, Grüne)	61%	65%	38%	53%	73%
Anteil in WBG unter 19Whg	15%	14%	3%	9%	14%
20-99 Whg.	23%	19%	10%	15%	14%
100-399 Whg.	23%	34%	28%	27%	31%
400-999 Whg.	21%	24%	38%	27%	31%
1000 Whg +	19%	8%	20%	13%	17%
Durchschnittliche Amtsdauer in Jahren	10.5	8.5	10.9	11.2	7.8
Präsidium	23%	12%	38%	19%	21%
Zeitaufwand pro Woche in Stunden	6.0	5.4	6.8	5.6	4.5
Entschädigung pro Stunde	31.70	31.80	44.40	38.30	36.20
Anteil zufrieden mit zeitlicher Belastung	73%	89%	88%	90%	76%
Anteil zufrieden mit Entschädigung	71%	88%	87%	87%	85%
Themen die starke oder sehr stark beschäftigen:					
- Renovations- und Neubauprojekte	49%	56%	71%	55%	63%
- Vorstandserneuerung	12%	28%	13%	23%	12%
- Mieterprobleme	12%	26%	17%	15%	7%
- Schwindende Genossenschaftsidentität	22%	32%	27%	33%	19%
- Anspruchsvollere Funktion	23%	30%	25%	28%	17%
Wichtigkeiten (wichtig, bzw. sehr wichtig)					
- Äufnung genügend hoher Rückstellungen	100%	93%	85%	91%	90%
- Ökologisches Verhalten/Bauen	93%	98%	90%	86%	90%
- Gemeinschaftsförderung in der Institution	95%	91%	70%	89%	83%
- Integration von Mieter/innen	91%	85%	81%	89%	89%
- Inanspruchnahme der Wohnbauförderung	63%	73%	42%	59%	61%
- Erstellung von Genossenschaftsräumen	60%	67%	56%	68%	74%
- Integration Mieter/innen anderer Kulturen	73%	83%	69%	71%	84%
- Belegungsvorschriften	54%	60%	40%	54%	56%
- Aktive Wohnbauförderung der Stadt	89%	91%	67%	81%	85%
- Angebote an sozialen Dienstleistungen für Mieter/innen	55%	62%	40%	54%	61%
- Spezifische Angebote für Ältere	75%	74%	60%	67%	73%
- Wohnraum für bessere Einkommen	29%	28%	43%	30%	27%

Aus obigen Zahlen zeigt sich, dass sich insbesondere Vorstandsmitglieder, die im Berufsleben eine höhere Kaderfunktion einnehmen, zum Teil deutlich von den anderen Kategorien unterscheiden.

Nur 10% sind weiblich. Sie wohnen am meisten in der Haushaltsform Paare, sind am wenigsten in der Organisation wohnhaft, zeigen die am meisten rechts stehenden politischen Präferenzen und sind besonders in grösseren Organisationen tätig. Sie stellen auch den relativ höchsten Anteil Präsident/innen, haben einen höheren Aufwand für das Amt, aber auch die beste Entschädigung aller Kategorien pro Stunde. Für sie stehen besonders Bauthemen im Vordergrund. Mit Ausnahme der Genossenschaftsidentität beschäftigen sie weniger Probleme. Sie schätzen mit Ausnahme der Erstellung von Wohnraum auch für bessere Einkommen

die Wichtigkeit der in den WBG aktuellen Themen auf der ganzen Linie als weniger wichtig ein als die anderen Kategorien.

Zwischen den Vorstandsmitgliedern mit einem Berufsabschluss oder einer Matura und denjenigen mit einem Hochschulabschluss sind die Unterschiede nicht so gross, ausser dass die Hochschulabsolvent/innen die Baufragen mehr, dafür die anderen Problemfelder weniger deutlich beschäftigen. Sie sind diejenigen, die weniger Zeit für das Amt aufwenden und im Gegensatz zu den höheren Kadern überproportional links wählen. Zudem sind sie jünger als der Durchschnitt und weniger lang in der Organisation tätig. Zusammen mit den Selbständigen sind sie am wenigsten zufrieden mit der Entschädigung. Bei den Meinungen zu wichtigen Aspekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ihnen nur die Integration von anderen Kulturen ein deutlich wichtigeres Anliegen.

5.6 Unterschiede zu den Stiftungen/Vereinen

Es haben 32 Stiftungsrät/innen und 4 Vorstandsmitglieder von Vereinen den Fragebogen retourniert. Im Weiteren werden mit den Stiftungsrät/innen die 4 Vereinsstimmen mit gemeint. Die wichtigsten Abweichungen zu den Vorständen der Genossenschaften:

Alle Stiftungsrät/innen wohnen ausschliesslich nicht in Wohnungen der eigenen Organisation. Sie sind im Durchschnitt fast 9 Jahre älter und auch rund 2 Jahre länger im Gremium tätig. Der Anteil von Selbständigen ist mit 50% deutlich höher, derjenige von Angestellten mit 6% deutlich tiefer als bei den Genossenschaften. Der Ausbildungsstand ist deutlich höher mit einem Anteil von 72% mit höherer Fachausbildung oder Hochschulabschluss. Der Anteil von Stiftungsrät/innen mit Präferenz linker Parteien ist mit 31% deutlich geringer als bei Genossenschaften, aber auch die SVP ist schwächer vertreten als bei den Genossenschaften.

Die Arbeitsbelastung ist mit 3 Stunden pro Woche deutlich tiefer, ebenso die Entschädigung (auch pro Stunde), ohne dass dies jedoch zu einer grösseren Unzufriedenheit mit dieser Entschädigung führt.

Unterschiede zeigen sich in der Bewertung von einzelnen Aspekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. So halten die Stiftungsrät/innen die Erstellung von Wohnraum für höhere Einkommen mit 58% als wichtiger als die Vorstände der Genossenschaften (31%). Sonst zeigen sich Differenzen nur bei den sozialen Themen, wo gemeinschaftliche Aktivitäten in der Organisation, die Erstellung von Gemeinschaftsräumen und die Integration von Mieter/innen aus anderen Kulturen alle als weniger wichtig angesehen werden. Die Detailzahlen dazu finden sich in der unteren Tabelle.

Tabelle 21 Wichtigste Unterschiede Stiftungen/Vereine – Genossenschaften

	Stiftungen / Vereine			Genossenschaften		
Merkmal	Zahl	Basis	in %	Zahl	Basis	in %
Frauen	11	36	31%	87	306	28%
Selbständige	18	35	50%	53	306	17%
Angestellte	2	36	6%	78	306	25%
Höhere Fachausbildung oder Hochschule	26	32	72%	187	306	61%
Anteil Präferenzen links (AL, SP, Grüne)	10	30	33%	141	261	61%
Anteil Präferenzen SVP	2	30	7%	34	261	13%
	Zahl / %			Zahl / %		
Durchschnittsalter	59.9 a			51.3 a		
Durchschnittliche bisherige Amtsdauer	12.3 a			10.0 a		
Zeitaufwand pro Woche	3.0 h			5.6 h		
Entschädigung total	2'779 CHF			9’446 CHF		
Entschädigung pro Stunde	16.00 CHF			36.50 CHF		
Zufriedenheit mit der zeitlichen Belastung	97%			83%		
Zufriedenheit mit der Entschädigung	89%			85%		
Wichtigkeiten (wichtig, bzw. sehr wichtig:						
- Wohnraum für bessere Einkommen schaffen	58%			31%		
- Gemeinschaftsförderung in der Institution	58%			84%		
- Erstellung von Gemeinschaftsräumen	41%			60%		
- Integration von Mieter/innen anderer Kulturen	66%			75%		

Tabellenverzeichnis

SEITE

TABELLE 1 VERSANDTE FRAGEBOGEN 5
TABELLE 2 RÜCKLAUF ALLE 5
TABELLE 3 RÜCKLAUF GENOSSENSCHAFTEN 6
TABELLE 4 ALTER 6
TABELLE 5 AUSBILDUNG 7
TABELLE 6 BERUFLICHE STELLUNG 7
TABELLE 7 POLITISCHE PRÄFERENZEN 8
TABELLE 8 FUNKTIONEN IM VORSTAND 8
TABELLE 9 ANTEIL NICHT IN DER ORGANISATION WOHNHAFTER VORSTANDSMITGLIEDER 9
TABELLE 10 ZEITAUFWAND FÜR DAS AMT 10
TABELLE 11 ENTSCHÄDIGUNG 10
TABELLE 12 WICHTIGSTE GRÜNDE FÜR EIN ENGAGEMENT 11
TABELLE 13 ZUFRIEDENHEIT MIT DEM AMT 11
TABELLE 14 ZUFRIEDENHEIT MIT VERSCHIEDENEN ASPEKTEN 12
TABELLE 15 AM WENIGSTEN UND MEISTEN ZUFRIEDEN 13
TABELLE 16 PROBLEME DIE BESCHÄFTIGEN 13
TABELLE 17 ZUKUNFTSPROBLEME 14
TABELLE 18 EINSCHÄTZUNGEN WICHTIGER ASPEKTE 14
TABELLE 19 WICHTIGSTE UNTERSCHIEDE BEZÜGLICH GESCHLECHT 18
TABELLE 20 WICHTIGSTE UNTERSCHIEDE AUSBILDUNG UND BERUFLICHE POSITION 21
TABELLE 21 WICHTIGSTE UNTERSCHIEDE STIFTUNGEN/VEREINE – GENOSSENSCHAFTEN 22

Literatur- und Quellenverzeichnis

SCHMID, P. (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit am VMI der Universität Fribourg, 2005.

SCHMID, P. (2006): Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich im Vergleich, unveröffentlichte Studie siehe unter www.svw-zh.ch. Dezember 2006 mit Ergänzungen August 2007

Statistik.info 20/2004: Genossenschaftlich wohnen, Statistisches Amt des Kantons Zürich, November 2004

Zum Autor

Peter Schmid, Executive MBA in NPO-Management, geb. 1959 in Zürich, ist Präsident der grössten Schweizerischen Wohnbaugenossenschaft, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Er präsidiert zudem den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich (SVW Zürich) und ist Mitglied des Vorstandes im gesamtschweizerischen Verband. Dank seiner langjährigen persönlichen Erfahrungen im Bereich der Wohnbaugenossenschaften und seiner weiterführenden Studien ist er Experte in Fragen des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus der Schweiz. Peter Schmid lebt mit seiner Familie in einer Genossenschaftssiedlung in Zürich Oerlikon. Neben seinen Ämtern in Genossenschaften und Verband ist er als Berater für Nonprofit-Unternehmen in der ganzen Schweiz tätig. Unter seinen Kunden stehen Behinderteninstitutionen und kirchliche Organisationen im Vordergrund.

Anhänge

Anhang I Fragebogen

Sie helfen mit dem Ausfüllen dieses Fragebogens mit, mehr über die Entscheidungsträger/innen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich zu erfahren.

Besten Dank, dass Sie sich diese Zeit nehmen!

Allgemeine Angaben zu Ihrer Organisation

1. **Welche Rechtsform hat ihre Organisation** (bitte ankreuzen)
   ☐1 Genossenschaft ☐2 Stiftung ☐3 Verein ☐4 Aktiengesellschaft

2. **Wie viele Wohnungen besitzt ihre Organisation**
   ☐1 bis 19 Whg ☐2 20 - 99Whg ☐3 100 – 399 Whg. ☐4 400 – 999 Whg. ☐5 über 1000 Whg.

3. **Wann wurde ihre Organisation gegründet**
   ☐1 vor 1920 ☐2 1920- 1939 ☐3 1940-1959 ☐4 1960-1979 ☐5 1980-1999 ☐6 nach 1999

Ihre Tätigkeit in der Organisation

4. **In welchem Jahr wurden Sie in den Vorstand/Stiftungsrat/Verwaltungsrat gewählt?** /__/__/__/__/

5. **Welche Funktion haben Sie inne**
   ☐1 Präsident/in ☐2 Vizepräsident/in ☐3 Protokoll/Aktuariat ☐4 Beisitzer ☐5 städt. Delegierte/r

6. **Welche/s Sachgebiet/e betreuen Sie allenfalls zusätzlich als Hauptverantwortliche/r**
   ☐1 Finanzen ☐2 Unterhalt ☐3 Bau ☐4 Vermietung ☐5 Soziales ☐6 Kulturelles /Gen. Idee
   ☐7 Information/PR ☐8 Andere : _____

7. **Wohnen Sie in einer Wohnung ihrer Organisation**
   ☐1 ja ☐2 nein

8. **Wie hoch ist ihr durchschnittlicher Zeitaufwand pro Woche für die Organisation**
   /__/__/ Stunden

9. **Wie hoch war die ausbezahlte Entschädigung im letzten Jahr**
   /__/__/__/__/__/ Franken

Ihre Motivation und Zufriedenheit

10. **Nennen Sie die drei wichtigsten Gründe, weshalb Sie sich für die Organisation engagieren**
    Am Wichtigsten _____
    Am Zweitwichtigsten _____
    Am Drittwichtigsten _____

11. **Wie zufrieden sind mit:**

dem Amt allgemein$_a$	☐1 sehr zufrieden	☐2 zufrieden	☐3 weniger zufrieden.	☐4 nicht zufrieden
der zeitlichen Belastung$_b$	☐1 sehr zufrieden	☐2 zufrieden	☐3 weniger zufrieden.	☐4 nicht zufrieden
ihren Aufgaben in der Org$_c$	☐1 sehr zufrieden	☐2 zufrieden	☐3 weniger zufrieden.	☐4 nicht zufrieden
der Zusammenarbeit im Gremium$_d$	☐1 sehr zufrieden	☐2 zufrieden	☐3 weniger zufrieden.	☐4 nicht zufrieden
der Entschädigung$_e$	☐1 sehr zufrieden	☐2 zufrieden	☐3 weniger zufrieden.	☐4 nicht zufrieden

12. **Mit was von Frage 11 sind Sie am wenigsten zufrieden**
    _____

13. **Mit was von Frage 11 sind Sie am meisten zufrieden**
    _____

Bitte wenden!

Probleme

14. Welche Probleme beschäftigen Sie wie stark?

	Nicht	*wenig*	*mittel*	*stark*	*sehr stark*
a) Finden keine neuen Vorstandsmitglieder, überalterter Vorstand	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
c) Anstehendes Renovations- oder Bauprojekt	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
d) Mieterprobleme (Konflikte, Zahlungsschwierigkeiten, usw.)	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
e) Nur noch MieterInnen – keine GenossenschafterInnen mehr	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
f) Funktion wird immer anspruchsvoller	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
g) Andere :	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
h) Andere :	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5

15. Welches ist das grösste Problem, dass Sie in Zukunft auf ihre Organisation zukommen sehen?

_____

Zu Ihrer Person und Einstellung

16. Wie alt sind Sie? /__/__/ Jahre

17. Ihr Geschlecht ☐1 Frau ☐2 Mann

18. Sie leben in welcher Haushaltsform

☐1 Einpersonenhaushalt ☐2 alleine mit Kind/ern ☐3 Paar ohne Kinder ☐4 Paar mit Kindern
☐5 Wohngemeinschaft ☐6 Kollektivhaushalt

19. Was ist ihre berufliche Stellung?

☐1 Selbständig ☐2 Angestellte/r oder Arbeiter/in ohne Ausbildung (Hilfspersonal)
☐3 Angestellte/r oder ArbeiterIn mit Berufsausbildung
☐4 Mittleres und unteres Kader ☐5 Höheres Kader (leitende Funktion)

20. Über welche Ausbildung verfügen Sie?

☐1 oblig. Schule, Anlehre, Diplommittelschule u.ä. ☐2 Berufslehre, Vollzeitberufsschule, Maturität.
☐3 höhere Berufsausbildung, ☐4, Hochschule, Universitätsabschluss

21. Wie wichtig finden Sie persönlich

	nicht wichtig	*wenig wichtig*	*wichtig*	*sehr wichtig*
a) den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum	☐1	☐2	☐3	☐4
b) Wohnraum für bessere Einkommen schaffen	☐1	☐2	☐3	☐4
c) die zukunftsgerichtete Erneuerung der Bausubstanz	☐1	☐2	☐3	☐4
d) die Äufnung genügend hoher Rückstellungen	☐1	☐2	☐3	☐4
e) die aktive Wohnbauförderung der Stadt Zürich	☐1	☐2	☐3	☐4
f) die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln	☐1	☐2	☐3	☐4
g) ein ökologisches Verhalten/Bauen (Erneuerbare Energien, etc)	☐1	☐2	☐3	☐4
h) Belegungsvorschriften für Familienwohnungen	☐1	☐2	☐3	☐4
i) die Gemeinschaftsförderung in ihrer Institution	☐1	☐2	☐3	☐4
j) das Erstellen von Gemeinschaftsräumen	☐1	☐2	☐3	☐4
k) eine gute Einführung der neuen Mieter/innen generell	☐1	☐2	☐3	☐4
l) die Integration von Mieter/innen aus anderen Kulturen	☐1	☐2	☐3	☐4
m) Angebot sozialer Dienstleistungen für die Mieter/innen	☐1	☐2	☐3	☐4
n) spezifische Angebote für ältere Menschen	☐1	☐2	☐3	☐4

22. Welche Partei haben oder hätten Sie anlässlich der letzten Wahlen gewählt

☐1 Alternative ☐2 CVP ☐3 EVP ☐4 FDP ☐5 Grüne ☐6 Grünliberale ☐7 SP ☐8 SVP ☐9 andere
☐10 keine

Besten Dank für Ihre wertvolle Mitarbeit!

Bitte mit beiliegendem Antwortcouvert bis
30. November 2006 zurücksenden an:
SVW Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich

Anhang II Liste der angeschriebenen gemeinnützigen Wohnbauträger

Zürcher Bau-+Wohngenossenschaft	Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen
Baugenossenschaft BEROWISA	Baugenossenschaft Im Michel
Baugenossenschaft Entlisberg	Baugenossenschaft Kolping (BGK)
Baugenossenschaft des Eidg.Personals	Baugenossenschaft Turicum
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ	Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich BFWZ
Baugenossenschaft Zentralstrasse	IGZZA (Initiativ-Genossenschaft Zentrum Zürich Affoltern
Genossenschaft zum Korn	Baugenossenschaft des Kaufm. Verbandes Zürich
Baugenossenschaft Enge	Genossenschaft für Alterswohnungen Zürich Schwamendingen
Baugenossenschaft Wiedikon	Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz Zürich-HB
Genossenschaft Hofgarten	Baugenossenschaft Neuland
Baugenossenschaft Letten BGL	Genossenschaft Neptunstrasse 82/84
Eisenbahner Baugenossenschaft Zürich Altstetten	Wohngenossenschaft Z.
Baugenossenschaft Oberstrass	Genossenschaft zur Halde
Baugenossenschaft St. Jakob	Genossenschaft BEZET
Baugenossenschaft Zurlinden	Baugenossenschaft Wurm
Baugenossenschaft Denzlerstrasse	Baugenossenschaft Achteck
Mieter Baugenossenschaft Zürich	Genossenschaft 31. März
Baugenossenschaft Rotach	Genossenschaft Iglu
Gemeinnützige Bau- + Mietergenossenschaft GBMZ	WOGENO Zürich
Familienheim Genossenschaft Zürich	Genossenschaft Insieme
Genossenschaft Engimatt	Wohnbaugenossenschaft Suneblueme
Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof	Liberale Wohnbaugenossenschaft Zürich-Nord
Gemeinnützige Baugenossenschaft Riesbach	Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Gemeinnützige Baugenossenschaft Hirslanden	Wohngenossenschaft Zeunerstrasse
Baugenossenschaft Zürich 2	Baugenossenschaft Ponsyrus
Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 2	Liberale Baugenossenchaft Zürich-Höngg und -Wipkingen
Baugenossenschaft Kyburg	Wohngenossenschaft Nordpol
Baugenossenschaft berufstätiger Frauen	Wohnbaugenossenschaft Wildbachstrasse
Baugenossenschaft Waidberg	Wohngenossenschaft Neugutstrasse 15
Baugenossenschaft der Strassenbahner	Genossenschaft Karthago
Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz	Genossenschaft für Altershausgemeinschaft AHAGE
Baugenossenschaft Freiblick	Genossenschaft für Alterswohnungen am Suteracher
Baugenossenschaft SUWITA	Liberale Baugenossenschaft Turicum
Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe	Bau- u. Wohngenossenschaft KraftWerk 1
Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig	Genossenschaft Dreieck
Gemeinnützige Baugenossenschaft Wiedinghof	Genossenschaft 'Wohngemeinschaft Schreberweg 7
Heimgenossenschaft Schweighof Zürich	Wohngenossenschaft Arena
Baugenossenschaft Brunnenrain	Baugenossenschaft GEWAL
Genossenschaft Neubühl	Genossenschaft homlab
Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7	Baugenossenschaft Hohlraum
Baugenossenschaft Vrenelisgärtli	Alterswohnheim Herrenbergli (30 Zimmer = 10 Wohnungen)
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL	Genossenschaft Jugendwohnhaus Palme

Gemeinnützige Baugenossenschaft Burgmatte	Genossenschaft Taubstummenhilfe
Baugenossenschaft Wiese	Genossenschaft Turicerhaus
bonlieu Genossenschaft für Wohnen und Kultur	**Gemeinnützige Stiftungen**
Genossenschaft DURCHBRUCH	Stiftung Alterssiedlung Albert Näf-Hallauer
Baugenossenschaft Linth Escher	Stiftung Alterssiedlung Witikon
Genossenschaft Ligo	Stiftung Alterswohnfürsorge der Pfarrei Herz-Jesu Oerlikon
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof	Stiftung Alterswohnungen Probstei
Siedlungsgenossenschaft Heimeli	Stiftung Am Wasser
Baugenossenschaft SVEA	Stiftung Hadlaub (evang.-ref. Kirchgemeinde Oberstrass
Baugenossenschaft ASIG	Stiftung Friedbrunnen und Holderbach
Baugenossenschaft Waidmatt	Eugen Scotoni-Gassman Stiftung
Baugenossenschaft Glattal	Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Baugenossenschaft Luegisland	Stiftung Bauen und Wohnen SBW
Baugenossenschaft Frohheim	Stiftung für Jugendwohnhilfe
Genossenschaft BROWO	Stiftung PWG
Baugenossenschaft Süd-Ost	Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
GEWOBAG	Stiftung Alterswohnheim Bruder Klaus
Baugenossenschaft Alpenblick	Stiftung studentisches Wohnen
Baugenossenschaft Sonnengarten	**Gemeinnützige Vereine**
Bau- + Siedlungsgenossenschaft Vitasana	Verein Altersheime Wiedikon
Baugenossenschaft Brunnenhof	Verein für Alterswohnbauten Aussersihl
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund	Verein Wohnpflegeheime Schwamendingen, Wonsch
Genossenschaft der Baufreunde	Verein für Alterswohnbauten der Kirchgemeinde Fluntern
Baugenossenschaft Halde Zürich	Gemeinnütziger Verein Balgrist
Wohn- + Siedlungsgenossenschaft Zürich	Gemeinschaft ARCHE
Baugenossenschaft Werdmühle BGW	Evangelischer Frauenbund Zürich
Baugenossenschaft Kleeweid	WoKo
Baugenossenschaft Stadt und Land	Verein Alleinstehende reformierte Frauen
IGLA Initiativgenossenschaft Lindenplatz-Altstetten	Verein Altersheim Im Ris
Baugenossenschaft Heimet	Verein Alterswohnheime Zürich-Seebach
Baugenossenschaft Schönheim	Kulturgemeinschaft Arbor
Graphis Bau- und Wohngenossenschaft	Justinus-Verein
Baugenossenschaft GISA	Verein Katholisches Lehrlingsheim
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg	Verein Reformierte Studentenhäuser
Baugenossenschaft Im Gut	Verein Wohnheim Kreuzstrasse
Baugenossenschaft Milchbuck	Verein Wollishofer Heime für Betagte
Baugenossenschaft Hagenbrünneli	Verein Jugendwohnnetz
Baugenossenschaft Schönau	**Gemeinnützige AG's**
Wohnbaugenossenschaft BAHOGE	HABITAT 8000 AG
Baugenossenschaft Graphika	Prewo Wohnbau AG
Baugenossenschaft Maler und Bildhauer Zürich	LOGIS SUISSE AG