

# W O G E N O I N F O 2 4

Mai 2009 – erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich – Brauerstr. 75, 8004 Zürich  
Tel 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27  
info@wogeno-zuerich.ch – www.wogeno-zuerich.ch

## *Liebe Mitglieder der WOGENO Zürich*

Dieses Wogeno Info ist den Ergebnissen aus der Umfrage bei den Neumitgliedern gewidmet. Der Anlass dieser Befragung war, dass wir auf der einen Seite seit nun einigen Jahren eine grosse Zunahme der Neumitglieder feststellen – heute hat die Wogeno Zürich über 1500 Mitglieder! – und auf der anderen Seite können wir unseren Wohnungsbestand nicht in gleicher Weise vergrössern.

Ich bedanke mich an dieser Stelle für die vielen Antworten auf unsere acht Fragen wie auch bei Theo Schmid, der diese Umfrage ausgewertet und die Ergebnisse in der nachfolgenden Kurzversion aufgearbeitet hat. Wir werden in Zukunft die Neumitglieder weiter befragen und alle zwei Jahre die Ergebnisse vergleichen. Dank den Antworten konnten wir die Erwartungen näher kennen lernen.

Was sucht also ein Neumitglied im Durchschnitt? Zuerst einmal: Er / Sie kennt bereits jemanden in der Wogeno! Sie haben eine Dreizimmerwohnung mit 77 m<sup>2</sup> und wohnen darin meist zu zweit und bezahlen dafür um die CHF 1'500.–. Der grosse Wunsch ist ein Zimmer mehr. Diese zahlbare Wohnung soll eben eine Genossenschaftswohnung sein, 4 Zimmer und 84 m<sup>2</sup> haben und um die CHF 1'800.– kosten.

Darin werden dann 2,6 Personen wohnen. Man will im selben Quartier bleiben. Die beliebtesten Stadtkreise sind die Kreise 3 bis 6. Die Selbstverwaltung ist mehrheitlich mit positiven Assoziationen besetzt, man verbindet mit der schönen Wohnung auch die Hoffnung auf ein gutes Zusammenleben und ist auch bereit, sich mit seinen Fähigkeiten einzubringen.

Es sind eigentlich bescheidene Vorstellungen, z. B. beträgt die Wohnfläche pro Person im städtischen Durchschnitt 54 m<sup>2</sup>, Neumitglieder würden sich mit 32 m<sup>2</sup> zufrieden geben. Die Preisvorstellungen liegen im Bereich der städtischen Durchschnittswerte. Schön, nur wie kommen wir zu mehr Häusern in der Stadt Zürich? Derzeit gibt es zu einem realen Marktpreis praktisch nichts... Wir hoffen, dass wir in Zukunft über die informellen Netze / Quellen all unserer Mitglieder den einen oder anderen Käuferfolg feiern können. Gerne würden wir auch weitere auch grössere Neubauprojekte verwirklichen. Ziel bleibt es, dass möglichst viele nicht-wohnende Mitglieder zu wohnenden Mitgliedern werden.

*Dana Zumr  
Präsidentin*

# WOGENO-Umfrage

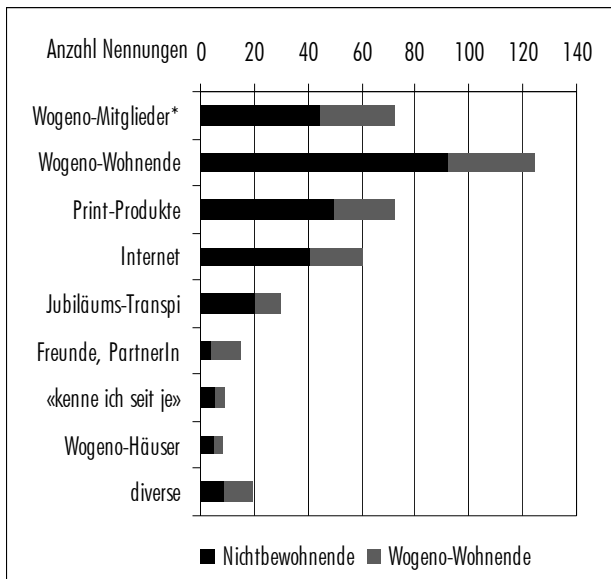
## bei den Neumitgliedern

### Versand & Rücklauf

Anfangs 2008 haben wir 528 Fragebögen verschickt an alle Mitglieder, die seit 2005 der Wogeno beigetreten sind, davon 181 Wogeno-Wohnende. Der Rücklauf ergab mit 314 Antworten knapp 60%.

### Bekanntheit der Wogeno

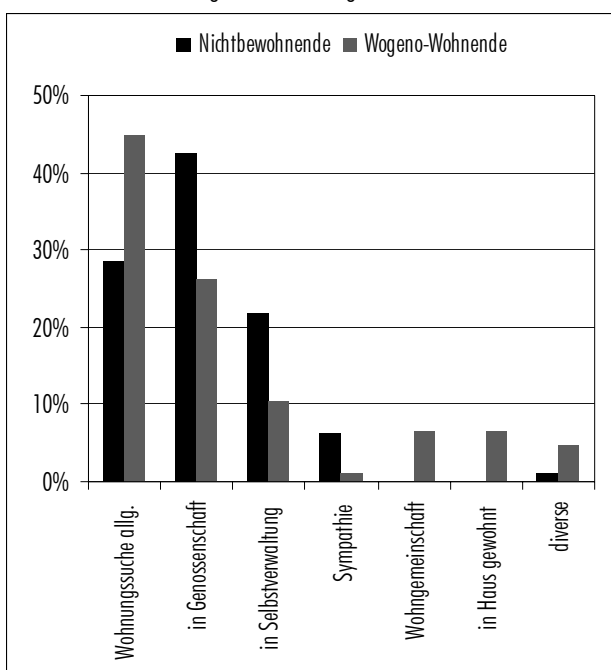
«Wie bist du auf die Wogeno Zürich aufmerksam geworden?»



Hier waren Mehrfach-Nennungen möglich. In Prozenten ausgedrückt: 23% der Antwortenden haben durch den Kontakt zu \*nichtbewohnenden Mitgliedern von der Wogeno gehört, weitere 39% durch Wogeno-Wohnende, zusammen also 62% durch Mitglieder. Von der Wogeno gelesen haben 23%, im Internet auf uns gestossen sind 19%, und das Jubiläums-Transparent haben beachtliche 10% gesehen. 16% der Antwortenden geben explizit noch anderes an.

### Beitrittsgründe

«Warum bist du der Wogeno Zürich beigetreten?»

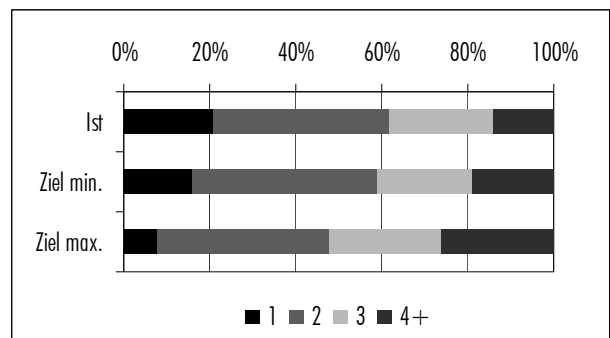


Der Überhang an Wogeno-Wohnenden, die schlicht eine Wohnung gesucht hatten, erklärt sich nicht zuletzt durch die Vermietungen Bockler und Magnusstrasse, welche viele Neu-Mitglieder brachten. Unter «andere Gründe» erwähnen 7% explizit, dass sie eine WG gesucht hatten, und weitere 7% hatten in dem Haus (bei Kauf durch die Wogeno) bereits schon gewohnt oder sind gar (als erster «Wogeno-Nachwuchs») darin geboren.

### Aktuelle und gesuchte Wohnsituation

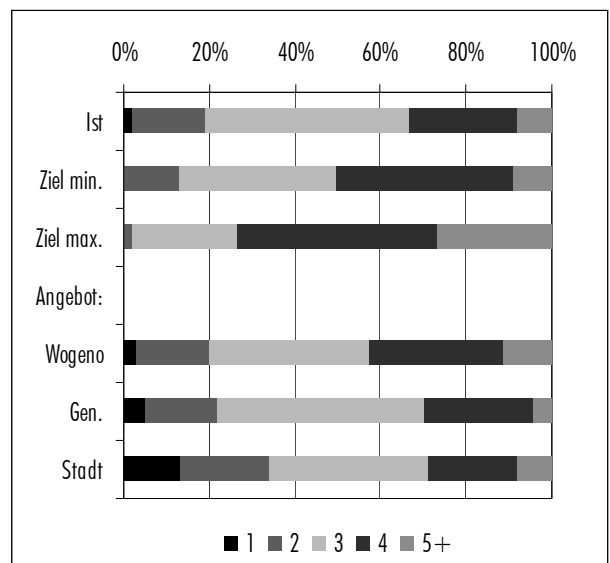
Derzeit wohnen 78% der Nicht-Wogeno-Wohnenden zur Miete, wobei 6% davon präzisieren, dass dies bei Stiftungen bzw. in einer städtischen Wohnung sei. 17% wohnen bereits heute in einer Genossenschaftswohnung. Die restlichen 5% nennen unter «anderes» Wohngemeinschaft und vereinzelt Untermiete.

#### • Anzahl Personen im Haushalt



Ganz klar die häufigste sowohl bestehende wie auch gewünschte Wohnform ist das Wohnen zu zweit mit rund 40%, die Tendenz geht aber zur Vergrößerung, begründet hauptsächlich durch Nachwuchs. «Ziel min.» bzw. «max.» bilden die angegebenen Bandbreiten ab. Gesprengt wird das Schema der Umfrage durch BewohnerInnen von Gross-Wohngemeinschaften. Deren Wünsche gehen zumeist dahin, bei mehr Privatbereich weiterhin Gemeinnsinn leben zu können.

#### • Anzahl Zimmer der Wohnung



Die Hälfte der Antwortenden wohnt heute in einer 3-Zi-Wohnung, ein Viertel hat 4 Zimmer. Gesucht wird von der Hälfte eine 4-Zi-Wohnung, je ein Viertel hat 3 bzw. 5 Zi. als Wunschziel vor Augen. Gegenüber dem städtischen Durchschnitt stehen die Genossenschaften («Gen.») besser da im Bereich der 3-Zi-Wohnungen; die Wogeno aber noch besser mit 4- und 5-Zi-Wohnungen.

Die durchschnittliche Haushalt-Grösse beträgt zur Zeit 2,3 Personen in 2,8 Zimmern; angestrebt werden 2,6 Personen in 3,7 Zimmern (vgl. Durchschnitt Stadt Zürich: 1,8). Die Zimmerzahl pro Person (Küche nicht mitgezählt) beträgt aktuell 1,2 – gewünscht werden 1,4 (vgl. Baugenossenschaften 1,5; Markt ZH allgemein 1,8).

### • Wohnfläche

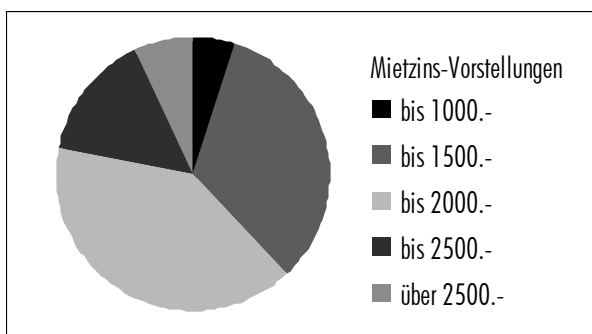
Bei gegenwärtig durchschnittlich 77m<sup>2</sup> Wohnfläche suchen die Antwortenden neu knapp 84m<sup>2</sup>. Damit beträgt die gesuchte Fläche pro Person mit durchschnittlich 32m<sup>2</sup> sogar weniger als die 33m<sup>2</sup>, über die die Antwortenden zur Zeit verfügen. (Städtischer Durchschnitt: 54m<sup>2</sup>). Dies hat sicherlich auch damit zu tun, dass sich bei grösseren Haushalten Flächen wie Küche und Nasszellen auf mehr Personen verteilen. Dennoch kann man sagen: die Wogeno-Neumitglieder suchen Wohnungen, die vor allem mehr Zimmer haben sollen. Ob die Wohnungen flächenmässig grösser sind, ist sekundär.

### • Mietzins

Die hier genannten Zahlen bewegen sich in grosser Bandbreite. Extremwerte gibt es an beiden Enden des Spektrums, womit die Durchschnittswerte durchaus brauchbare Zahlen bieten. Kurz:

IST: 1521.- CHF für eine 2,8-Zi-Whg mit 77m<sup>2</sup> für 2,3 Personen.  
SOLL: 1784.- CHF für eine 3,7-Zi-Whg mit 84m<sup>2</sup> für 2,6 Personen.

(Soll-Werte: Gewichtete Mittel von Ca.- und Max.-Angaben). Auf Quadratmeter-Preise umgerechnet bezahlen die Neumitglieder, die (noch) nicht in einem Wogeno-Haus wohnen heute 238.- CHF/m<sup>2</sup> p. a.; für eine Wogeno-Wohnung sind sie bereit, 256.- CHF/m<sup>2</sup> p. a. zu bezahlen. Ähnliches ergibt sich auch durch einen Vergleich dessen, was pro bewohnende Person zu bezahlen ist bzw. wäre: gegenüber aktuell 657.- werden 686.- geboten. Einzig der Preis pro Zimmer sollte geringer werden (von 543.- auf 483.-; Küche nicht mitgezählt), was bei grösserer Zimmerzahl nicht unrealistisch ist.

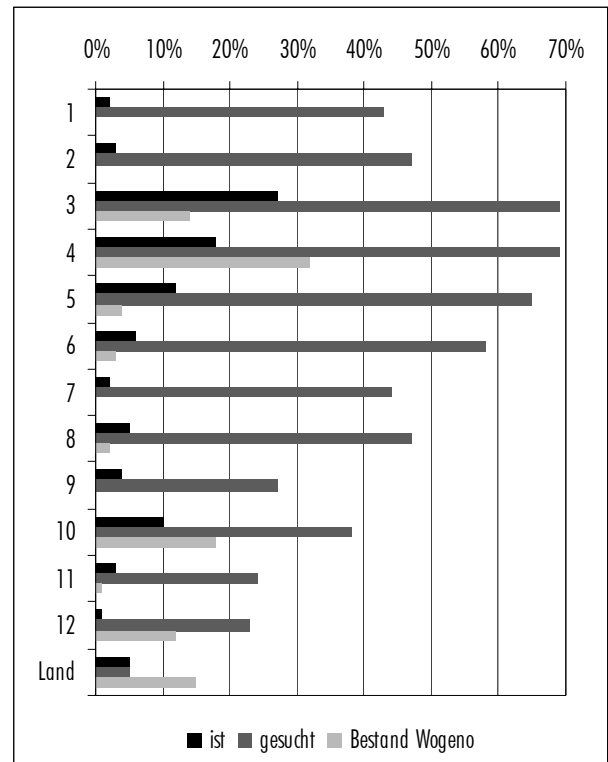


Eine Unterteilung der Ziel-Mieten in Gruppen ermöglicht Vergleiche mit den gesuchten Wohnungsgrössen. Die Maximal-Ziele bezüglich Zimmerzahl sind dabei kaum zu erreichen, aber insgesamt sind die Vorstellungen nicht unrealistisch. Ein Schnitt bei 1750.- CHF zeigt: Gut die Hälfte der antwortenden Neumitglieder sucht zumindest 4-Zi-Wohnungen oder grössere, und knapp die Hälfte ist bereit, mehr als 1750.- CHF zu bezahlen, was etwas über dem städtischen Mittelwert für 4-Zi-Wohnungen liegt.

### • Wohnort

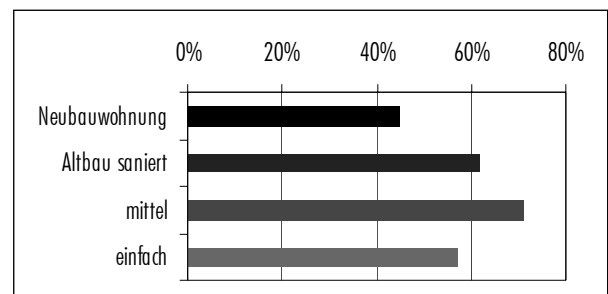
Bloss 5% wohnen derzeit nicht in Zürich, und nicht mehr als ebenso 5% geben an, dass sie (auch) ausserhalb Zürichs eine Wohnung suchen. 22% der Antwortenden geben an, allgemein eine Wohnung in Zürich zu suchen; drei Viertel nennen aber konkret, welche Kreise

für sie in Frage kommen, oft in der Art «1 - 8» oder «3 - 5». Zumeist wohnen die Leute bereits dort, wo sie auch eine Wohnung suchen.



Präzisierung ist zu erwähnen, dass insbesondere zentrale Lagen gesucht sind, d. h. Enge, nicht Leimbach; eher Wipkingen als Höngg, und wohl auch Wiedikon lieber als Friesenberg. Grösser als die Nachfrage ist bloss das Angebot ausserhalb Zürichs; der grösste Nachfrage-Überhang ergibt sich für den Kreis 5, gefolgt von 3 & 6.

### • Ausbaustandard



Mehrfach-Nennungen waren hier häufig: für 14% kommen alle genannten Kategorien in Frage. 11% der Antwortenden nennen hingegen ausschliesslich «einfachen Standard». 26% suchen weder Neubauten noch «total sanierte» Häuser. Weder mittleren noch einfachen Standard suchen demgegenüber bloss 8%.

### • Ökologie

Die Frage «Ich suche eine Wohnung, die gute ökologische Standards erfüllt», haben 40% nicht oder mit «egal» beantwortet. Bloss 5% haben mit «nein» geantwortet, 55% haben «ja» angekreuzt.

### • weitere Merkmale

Hier konnte beliebig weiteres Wichtiges erwähnt werden. Nicht weniger als 17% nennen Balkon und/oder Dachterrasse, gefolgt von 13% Wünschen nach Garten und Grün. Je 7% nennen Kinder- bzw. Familienfreundlichkeit und ruhige Lage. Weitere Nennungen betreffen Parkettböden, gute ÖV-Verbindungen, Haustier-Toleranz, sowie vereinzelt Velo- bzw. Hobbyräume.

## Dringlichkeit der Wohnungssuche

Auf die Frage: «Welchen Zeitraum gibst Du Dir, um fündig zu werden?» legten sich 26% auf 1 Jahr fest, 39% nennen 2-3 Jahre, und 12% 4 Jahre und mehr. Man muss wohl davon ausgehen, dass die Grosszahl gerade der dringlichen Wünsche bislang nicht in Erfüllung gegangen ist, und deshalb «Geduld & Glück» wünschen.

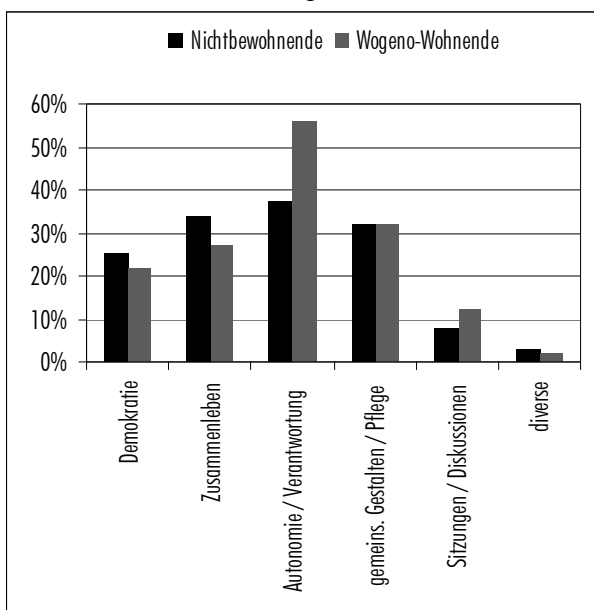
## Zufriedenheit

Von den Neumitgliedern, die bereits bei der Wogeno wohnen, geben erstaunliche 56% an, ihre Traumwohnung gefunden zu haben. Weitere 36% nennen explizit etwas zwischen dieser «Traumwohnung» und der nächsten Kategorie «geht so»: «fast Traum, gefällt sehr gut», und dergleichen. «Geht so» nennen 5%, «Notlösung» 2%.

## Anzahl Bewerbungen

Für 75% der Wogeno-wohnenden Neumitglieder hat es mit einer einzigen Bewerbung geklappt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei den Vermietungen Bockler und Magnusstrasse etliche Leute eben aufgrund des Objekts erst zur Wogeno gestossen sind. Zweimal bewerben mussten sich 9%; für 6% brauchte es drei Anläufe, und 1% nennt die Kategorie «4 und mehr». 9% mussten sich nicht bewerben (zu PartnerIn gezogen, bei Hauskauf schon dort gewohnt).

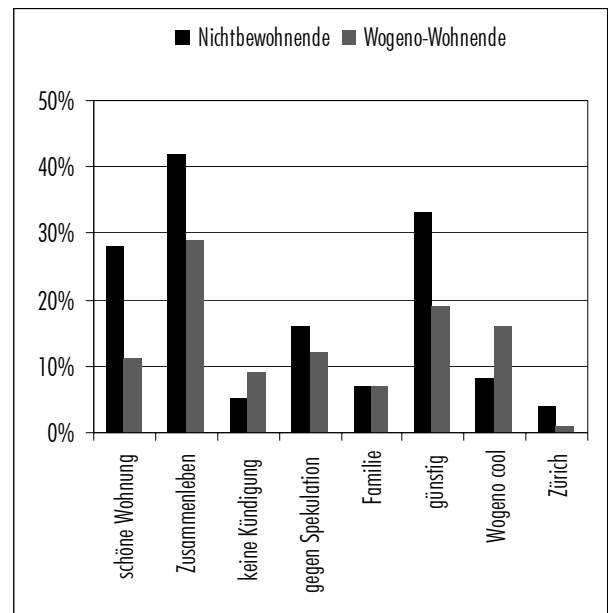
## Was heisst Selbstverwaltung?



Die Antworten zu dieser offen gestellten Frage haben wir fünf Kategorien zuzuteilen versucht. Am meisten entfallen mit 43% auf den Themenbereich «Autonomie / Verantwortung». Nicht selten werden beide Aspekte zugleich angesprochen («Freiheit», «Selbstbestimmung», «Probleme intern lösen», «Aufgaben der Verwaltung übernehmen», etc.). Dieser Themenbereich wird von Bewohnenden mit 56% der Nennungen deutlich öfter angesprochen als von Nichtbewohnenden. Unter «Zusammenleben» haben wir Aussagen subsumiert wie «nicht anonym», «sich aushelfen», «Miteinander» u. dgl., unter «gemeinsam Gestalten / Pflegen» auch die Erwähnung von «Arbeitsteilung» und «Ämtli»; die meisten Nennungen gehen aber in Richtung des gemeinsam Sorge Tragens und der Möglichkeit, bei der Gestaltung und Pflege des Lebensraums mitzuwirken. Einer Kategorie «Demokratie» haben wir 24% der Antworten zugeordnet, zumeist von der Art «Mitbestimmung» oder «gemeinsam bestimmen / entscheiden / Lö-

sungen suchen». Weitere 10% der Antworten gehen in eine ähnliche Richtung, wir haben sie unter «Sitzungen / Diskussionen» zusammengefasst. Etwa die Hälfte der dahingehenden Antworten sind eher negativ konnotiert («endlos / nutzlos»), die meisten davon sehen darin aber ein «notwendiges Übel».

## Hoffnungen und Wünsche



Hier schwingt der Themenbereich «Zusammenleben» mit 37% oben auf. Bei den Nichtbewohnenden machen 42% Aussagen wie «nette Nachbarn», «Gemeinschaftsgeist», «rücksichtsvoller Umgang miteinander», bei den Bewohnenden bloss 29%. Für manche davon fällt dies wohl in den Bereich der gelebten Realität, nicht von Hoffnung und Wünschen. — Auf den Plätzen 2 und 3 folgen, auch hier jeweils mit deutlich mehr Nennungen bei den Nichtbewohnenden, die Wünsche nach einer günstigen (28%) und schönen (23%) Wohnung. — 15% der Antworten gehen «gegen Spekulation» bzw. für «Erhaltung guten Wohnraums». — Jeweils rund 7% sind den Bereichen «keine Kündigung» («sicherer Wohnraum») und «Familie» («familienfreundliche Umgebung», «sich ändernde Lebensumstände», «Alter») zuzuordnen. — Mit 4% noch signifikant zu nennen ist der Hinweis auf eine Wohnung in «Zürich». — Last, but not least zu erwähnen: 8% der Nichtbewohnenden und 16% der Bewohnenden machen Aussagen wie «Wogeno ist cool!» («weiter so!»).

## Fähigkeiten einbringen

Auf die Frage: «Könntest Du Dir vorstellen, Deine Fähigkeiten in der Wogeno Zürich einzubringen? Welche?» nennen viele Antwortende ihre beruflichen Qualifikationen; etliche erwähnen «handwerkliches Geschick», «Gartenarbeiten», «Hauswartung» sowie «Organisation» und «Administration». Unklar war, ob dabei die Genossenschaft oder ein Hausverein gemeint war. Insgesamt kann man sagen, dass die Bereitschaft sich einzubringen gross ist, und die Wogeno auf ein breites Spektrum an Kompetenzen zurückgreifen kann.

## Weitere Bemerkungen

haben nur wenige gemacht. Oft wird gelobt und gedankt; nicht selten wird erwähnt, dass die Wogeno weiter wachsen solle; einige Male moniert, dass die Wogeno-Wohnungen eher teuer seien, sowie, dass das Bewerbungs-Verfahren mühsam sei.