

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 10: Badezimmer, Wasser

**Artikel:** Der Verwalter der ältesten Zürcher Baugenossenschaft  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105936>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Der Verwalter der ältesten Zürcher Baugenossenschaft

**Seit sieben Jahren ist Heinz Müller Verwalter der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG). Er versucht, die Anliegen und Interessen der Mieter/innen möglichst ernst zu nehmen, erwartet aber auch umgekehrt ein Interesse an der Gemeinschaft und gut nachbarschaftliche Unterstützung. Das sind Anliegen, die in Zürich viel diskutiert, aber selten umgesetzt werden.**

Nicht ohne einen gewissen Stolz zeigt Heinz Müller auf die markanten Häuser Sonneggstrasse 64 und 66 in Zürich: Im vergangenen Frühjahr wurde die Sanierung der Fassade – in enger Zusammenarbeit zwischen Verwalter und Vorstand der ZBWG sowie den Architekten – erfolgreich abgeschlossen. Erker und spitzer Turm des Hauses 66 erinnern fast an ein Schloss. Kein Zweifel, das Gebäude fällt im neuen Gewand noch mehr auf als vorher. Kostenpunkt der Erneuerung: 1,2 Millionen Franken. Als Verwalter der ZBWG ist Heinz Müller bestrebt, die Bausubstanz laufend zu erhalten und zu erneuern, aber ohne die Mieter/innen mit einschneidenden Eingriffen durch Total-sanierungen zu konfrontieren. Vor allem wenn dies den Vorstellungen der Genossenschaftler/innen zuwider laufen würde: «Wenn die Wohnungen leer sind, wird zwar grundsätzlich – bevor der neue Mieter einzieht – alles total renoviert und à jour gebracht. Wenn aber ein bisheriger Mieter mit einem älteren Ausbaustandard, mit einer Küche, die nicht dem all-erneuten Stand der Technik entspricht, zufrieden ist, sehe ich keinen Grund für einen kostspieligen Umbau», umreisst der 48jährige Verwalter sein Konzept. In solchen Fällen würden die wichtigsten Reparaturen vorgenommen, neu gestrichen und allenfalls die Nasszellen renoviert. Seine Argumente für diese Zurückhaltung: «Einerseits sollen massive Aufschläge des Mietzinses möglichst vermieden werden. Andererseits hätten gerade ältere Menschen Mühe, sich mit einem einschneidenden Umbau zu arrangieren.» Der gelernte Kaufmann wurde 1985 zum Verwalter der Genossenschaft auserkoren – eine Aufgabe, die ihn stark beansprucht. Es handelt sich nämlich um eine 50-Prozent-Stelle: Während dieses Pensums sind sämtliche administrativen Aufgaben wahrzunehmen, Probleme und Anliegen mit den Genossenschaftler/

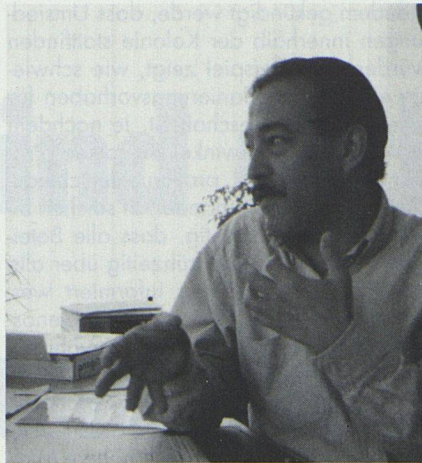


Bild Jürg Zulliger

*Heinz Müller, Verwalter der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft, hat in seinem Büro an der Sonneggstrasse immer ein offenes Ohr für die Anliegen der Mieter/innen: «Verständigung ergibt sich, indem man die Meinung des Partners anhört.»*

innen zu besprechen und nicht zuletzt die etappenweisen Sanierungen zu organisieren – keine leichte Aufgabe. Die einzige Entlastung besteht darin, dass die Buchhaltung extern erledigt wird. Den Verwaltungsapparat derart klein zu halten, ist aber auch nur möglich, weil die ZBWG mit 120 Wohnungen und 4 Ladenlokalen eine eher kleine Baugenossenschaft ist. Eine solch überschaubare Grösse hat zweifellos Vorteile. Wenn Heinz Müller durch den Innenhof der Gebäude an der Sonneggstrasse spaziert, kennt er die Namen der Bewohner/innen, die ihm begegnen, selbst die der Kinder.

### Aktives Mitwirken anstatt Konsumhaltung

«Wir erwarten von unseren Mitgliedern auch ein gewisses Engagement, mehr als nur eine Konsumhaltung oder das Interesse an einer billigen Wohnung», betont Heinz Müller.

Wer neu in die ZBWG zieht, wird nicht sofort als Genossenschaftler aufgenommen, was nicht gerade üblich ist. Zuerst ist gewissermassen eine «Probezeit» von zwei Jahren zu bestehen. Erst wenn sich gezeigt hat, dass jemand auch tatsächlich in irgendeiner Weise am Gemeinschaftsleben teilnimmt, stellt die Verwaltung einen Anteilschein aus. Natürlich ist diese Prozedur in der Regel eine reine Formsache, aber dennoch ein Hinweis, dass auf kooperatives, gutnachbarschaftliches Verhalten Wert gelegt wird.

Heinz Müller war früher in Baden für die Nordostschweizer Kraftwerke (NOK) tätig; schon damals befasste er sich mit Baufragen. Später wechselte er nach Zürich, um eine Stelle in einem Treuhandbüro anzutreten. Während fünf Jahren führte er zusammen mit seiner Frau ein alkoholfreies Café im Zürcher Seefeld. Als ihre beiden Kinder grösser wurden und sich die Gattin vermehrt der Gaststätte widmen konnte, entschloss sich Heinz Müller, die Teilzeitstelle als Verwalter der ZBWG anzunehmen. «Ein starker Impuls dazu war auch das Interesse an einer Genossenschaft, das Interesse an dieser Idee. Vor hundert Jahren wurde die ZBWG gegründet, ohne je einen Franken Subvention aufgebaut und instandgehalten – und sie funktioniert heute noch!» Er unterstreicht, dass seine Genossenschaft sehr gut dastehe, mit nur wenig Fremdkapital auskomme. Nächstes Jahr wird die ZBWG ihr hundertjähriges Bestehen feiern können. «Wir wollen nicht mit einem pompösen Fest auf die Pauke hauen deswegen», meint Heinz Müller, aber dennoch: «Den Anlass werden wir gebührend feiern.»

Wir malen die Welt etwas schöner...





**gebr. kneubühler**  
malergeschäft  
8049 zürich  
tel. 341 27 51/59