

# Wenn es kracht im Gebälk der Genossenschaften

Autor(en): **Burri Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 1

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106084>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# wohnen

69. Jahrgang

erscheint monatlich

## OFFIZIELLES ORGAN

SVW/ASH/ASA, Sektion Nordwestschweiz SVW, Sektion Zürich SVW, Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, Logis Suisse SA, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ.

## HERAUSGEBER

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.  
Präsident René Gay, Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg.

## VERANTWORTLICHE REDAKTION

Bruno Burri, Jürg Zulliger, Karin Brack  
SVW, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40, Telefax 362 69 71, Redaktionsschluss am Ersten des Vormonates bzw. auf Absprache.

## VISUELLES & TYPOGRAFISCHES KONZEPT

Ronny Stocker, Art Director  
Neumarkt 15, 8001 Zürich  
Telefon 01/251 01 71, Telefax 01/251 01 27

## DTP, DRUCK, SPEDITION

gdz Zürich, Spindelstrasse 2, Postfach, 8021 Zürich,  
Telefon 01/488 81 11, Telefax 01/488 83 00

## INSERATEVERWALTUNG

Hannes WieLand, Seefeldstrasse 102, Postfach,  
8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/381 98 70  
Romedica, Aldo Rodesino, Mittelstr. 20, Postfach 341,  
8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/422 41 41  
Insertionsschluss jeweils am 10. des Vormonates.

## PAPIER

Die Zeitschrift «das wohnen» wird auf umweltverträglichem, chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

## AUFLAGE

15 284 Ex. WEMF 1993

## COPYRIGHT

### TEXT UND ILLUSTRATION

Der Nachdruck sämtlicher Texte und Illustrationen ist in Absprache mit der verantwortlichen Redaktion und den Urhebern erwünscht.

## COPYRIGHT

### VISUELLES & TYPOGRAFISCHES KONZEPT

SVW & Ronny Stocker Plus Innovative Kreative

## KEINE HAFTUNG

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Haftung übernommen werden.

## ABONNEMENTE 1994

(pro Jahr 11 Ausgaben)

Einzelnummer Fr. 5.–  
Schweiz Fr. 42.– inkl. Porto  
Ausland Fr. 60.– inkl. Porto  
Rabatte für Mehrfachbezüge auf Anfrage.

# WENN ES KRACHT

In den letzten Monaten haben einige Baugenossenschaften in der Öffentlichkeit Aufsehen erregt. Nicht etwa, weil sie durch hervorragende Neubauten auffielen, sondern weil interne Konflikte nicht mehr gelöst werden konnten. Viele Baugenossenschaften sind freilich (noch?) nicht in die Schlagzeilen geraten. Nicht, weil sie alle Probleme im Griff hätten, sondern weil diese vielleicht im Verborgenen schlummern. Und eines Tages kommt ein Ereignis, an dem sich ein Konflikt entzündet.

Das kann nach einer Hypothekarzinssenkung sein: Der Vorstand beschliesst, nicht die gesamte Reduktion an die Mieter/innen weiterzugeben. Er will damit die Ertragslage auf eine solidere Basis stellen, damit auch die nötigen Rückstellungen für Erneuerungen getätigt werden können. Die Genossenschaftler/innen sind anderer Meinung, und sie fordern eine grössere Zinssenkung.

Ein anderes Beispiel: Der bauliche Zustand einer Siedlung ist bedenklich. Der Vorstand beschliesst Erneuerungsmassnahmen, die zu einer Mietzinserhöhung führen. Die «Betroffenen» kritisieren das Projekt und fordern günstigere Varianten.

Oder: Ein Genossenschaftsvorstand entschliesst sich, dem Zweckartikel der Genossenschaft folgend, durch Neubauen oder Verdichten neuen Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben wird an der Generalversammlung verworfen.

In allen drei Beispielen hat sich bisher ungewohnter Widerstand gegen an sich begründbare und sinnvolle Vorschläge eines Vorstandes formiert. Je nachdem, wie darauf reagiert wird, schaukeln sich die nachfolgenden Ereignisse gegenseitig hoch und enden zuweilen im Streit.

Warum werden solche anstehenden Fragen nicht zum voraus bereinigt, und warum entstehen überhaupt solche Differenzen? – Ein Blick auf die Entstehungsgeschichte der Genossenschaften eröffnet vielleicht einige Antwortansätze: Es ist doch toll, was die Gründergenerationen der Baugenossenschaften vor Jahrzehnten geleistet und erreicht haben. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten schuf sich eine Handvoll einfacher «Büezer» in solidarischer Selbsthilfe eigene Wohnungen. Für die Gründer/innen bedeutete es keine Schwierigkeit, sich mit den Zielen und Anliegen ihrer Genossenschaft zu identifizieren. Später, als die Aufgaben weniger wurden, die Häuser gebaut waren, war ein Marschhalt erlaubt. Nicht selten bildete sich in dieser Zeit eine kleine Gruppe von Vorstandsmitgliedern heraus, die die Genos-

# IM GEBÄLK DER GENOSSENSCHAFTEN

senschaft während Jahren mit viel Kompetenz und Sachverstand führte – daneben verblieb den übrigen Mitgliedern nur noch die Rolle des Zuschauers. Viele Genossenschaften nahmen sich in dieser Zeit keine neuen Bauvorhaben mehr vor. Die ehemaligen Herausforderungen wurden zur alltäglichen Routine für die Nachfolger. Neue Mieter zogen ein, oftmals ohne Ahnung, was eine Baugenossenschaft besonders ist. Warum auch?

Heute lockt vor allem der günstige Mietzins, und irgendwo hat man schon gehört, dass eine Genossenschaft einem die Wohnung nicht kündigen darf. Dass eine Genossenschaft weitgehende Mitbestimmungsmöglichkeiten bietet und erwartet, gerät in den Hintergrund. Aber die Genossenschaft steht gut da, auch wenn sie sich nicht mehr stark entwickelt. Wo einst Herzblut für eine gemeinsame Aufgabe floss, ist Alltag eingekehrt. Das Leben in der Baugenossenschaft ist so langweilig oder interessant wie irgendwo.

Trotzdem finden sich immer wieder engagierte Leute, welche bereit sind, Aufgaben und Verantwortung in der Genossenschaft zu übernehmen. Sie lassen sich in Vorstände wählen, obwohl dort nicht mehr viel bewegt wird. Viele grössere Genossenschaften haben längst eine professionelle Verwaltung geschaffen, welche die eigentlichen Geschäfte führt. Andere Mitglieder beteiligen sich ehrenamtlich an Sitzungen der Vertrauensleute oder in Kommissionen, auch wenn keine wichtigen Beschlüsse mehr zu fassen sind.

Die Basis der Mieter entfernt sich dabei von einer Spitze bestehend aus Vorstand und Verwaltung. Diese Fachleute besitzen bald einmal einen grossen Informationsvorsprung. Zunehmend wird es schwierig, neue Leute für den Vorstand zu finden. Der Kreis der Kandidaten/-innen beschränkt sich irgendwann auf das persönliche Umfeld des amtierenden Vorstandes. Und immer noch gilt die Feststellung: Es gibt nur selten Probleme. Alle sind zufrieden.

Diese Zufriedenheit ist Folge des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwunges. Zwischenzeitlich sind die Mietzinse auf einem beneidenswerten Niveau verblieben, währenddem die Löhne ständig gestiegen sind. Die Genossenschaft braucht ja keine Gewinne zu erwirtschaften. Wen kümmert es, ob die Genossenschaft genügend Rückstellungen für Erneuerungsarbeiten gemacht hat?

Dann, für viele überraschend, werden Mietergruppen aktiv. Sie verstehen die Politik des Vorstandes nicht und melden sich zum Wort. Sie möchten mit-entscheiden, mit-tragen.

Nur, niemand ist auf diesen Widerspruch und auf dieses Angebot gefasst. Eine erste Reaktion besteht darin, die eigene Position zu verteidigen. Die Folge: noch mehr Widerspruch. Weder die einen noch die anderen handeln in negativer Absicht. Aber die Summe der Missverständnisse und Verständigungsschwierigkeiten halten eine Entwicklung in Schwung, an deren Ende nur noch Verständnislosigkeit und Beharren auf der jeweiligen Position steht. Als Ergebnis liegen sich Vorstand und «Oppositionelle» in den Haaren – in einer Frage, in der es gar keine grundsätzlichen Differenzen gibt. Denn alle wollen das gleiche: Das Beste für die Genossenschaft. Aber wie?

Generalrezepte gibt es natürlich nicht – wohl aber einige Erkenntnisse, die sich letztlich in einem Begriff umschreiben lassen: Umfassende, gegenseitige Information. Informieren Sie die Mitglieder, bevor ein pfannenfertiges Projekt vorliegt. Ermöglichen Sie eine Mitsprache wenigstens für jene, die sich dafür interessieren. Ihr Angebot muss deutlich wahrnehmbar sein. Es genügt nicht, dass sich jeder, der will, beim Vorstand erkundigen kann.

Berichten Sie regelmässig über die wichtigen Geschäfte, die im Vorstand behandelt wurden oder in Zukunft zu behandeln sein werden. Versuchen Sie, das vorhandene Fachwissen in der Genossenschaft in Ihre Arbeit mit einzubinden. Es braucht nicht gleich jeder oder jede Mitglied im Vorstand zu sein, um über eine Sachfrage mitreden zu können. Bilden Sie Kolonie-Kommissionen, welche im Quartier Aktivitäten organisieren können und als Bindeglied zwischen den Mietern/-innen und dem Vorstand notwendige Informationen weitergeben können.

Betrachten Sie den Vorstand als ein offenes Gremium mit einer Türe zum Eintreten und einer Türe zum Austreten. Sie brauchen keine alljährlichen Kampfwahlen herbeizureden, aber eine gewisse Rotation der Vorstandsmitglieder scheint nicht zum voraus verwerflich.

Versuchen Sie den Genossenschaftsgedanken interessant und wach zu halten, indem an einer Generalversammlung oder Kolonieverammlung echte inhaltliche Probleme diskutiert werden.

Und warum könnte in einer Siedlung der Umbau des Kinderspielplatzes nicht wieder einmal im Selbstbau organisiert werden?

**BRUNO BURRI**