

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 7-8

Artikel: Die ABZ blickt in die Zukunft : Jürg Zulliger im Gespräch mit Heidi Hofer Schweingruber und Otto Frei
Autor: Zulliger, Jürg / Hofer Schweingruber, Heidi / Frei, Otto
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106023>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 21.07.2025

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

WOHNEN: *Welches sind Ihre Stärken, welches Ihre Schwächen für das Amt als Präsidentin?*

H. HOFER: Meine Stärke liegt darin, dass mich Neues, neue Herausforderungen reizen. Jetzt bei der ABZ macht es mir Freude, mit einem neuen Team im Vorstand nach möglichst effizienten und lustvollen Arbeitsmöglichkeiten zu suchen. Als Schwäche könnte ich vielleicht meine Ungeduld nennen. Manchmal geht es mir nicht rasch genug voran.

WOHNEN: *Herr Frei, Sie sind Computerfachmann. Was verstehen Sie von Immobilien?*

O. FREI: Von Hause aus bin ich Finanzfachmann. Ursprünglich absolvierte ich eine kaufmännische Lehre. Bei IBM beschäftigte ich mich einerseits mit Informatik, zuletzt als Informatikleiter, andererseits lernte ich alle Aspekte der Finanzplanung, Kontrolle, Buchhaltung und des Rechnungswesens kennen und war Finanzanalyst. Hinzu kommt, dass ich namhafte Liegenschaftenverwaltungen in meinem Kundenportefeuille hatte und betreute. Ich hatte Gelegenheit, sämtliche Abläufe – zum Beispiel bei der städtischen und auch bei der kantonalen Liegenschaftenverwaltung – zu verfolgen, zu analysieren und Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten.

WOHNEN: *Herr Frei, welches sind Ihre Stärken und Schwächen für Ihr Amt?*

Jahresrechnung 1992 ist dem neuen Reglement noch nicht in allen Punkten angepasst. Kennen Sie das Reglement?

O. FREI: Das ist genau das Reglement, das mich von Anfang an am meisten beschäftigt hat. Als ich bei der ABZ angefangen habe war nicht ganz klar, wie die Jahresrechnung abzuschliessen sei. Weil mit dem neuen Reglement die Verzinsung des Erneuerungsfonds entfällt, war es uns für den Rechnungsabschluss 1992 möglich, das Anteilscheinkapital zu verzinsen. Die mit dem neuen Reglement verbundene höhere Einlage in den Erneuerungsfonds war bei uns schon vorher eingeführt worden. Wir haben also das Reglement der Stadt gewissermassen vorangewendet. Der Finanzvorstand, Willy Küng, hat das so gebilligt. Die Jahresrechnung 1992 entspricht in den materiellen Punkten voll und ganz dem neuen Rechnungsreglement. Einzig den Nachweis bestimmter Anlagen haben wir noch nicht nachgeführt.

WOHNEN: *Frau Hofer, Sie als Frau und Präsidentin, sehen Sie sich als weibliche, vermittelnde Instanz in der ABZ, während das Technische und Finanzielle die Domäne der Männer bleibt?*

H. HOFER: Gegen eine solche Trennung würde ich mich vehement wehren, auch wenn meine besonderen Fähigkeiten vielleicht wirklich in den Bereichen Kommunikation und Vermittlung liegen. Richtig ist, dass die Frauen – eine

JÜRIG ZULLIGER IM GESPRÄCH MIT HEIDI HOFER SCHWEINGRUBER UND OTTO FREI

DIE ABZ Blickt IN DIE ZUKUNFT

O. FREI: Ich glaube, die Stärken, die ich einbringen kann, sind Führungserfahrung, kommunikative und Integrationsfähigkeiten. In diesem Sinne möchte ich, dass die ABZ-Verwaltung noch mehr zu einem Team wird. Die beiden Gruppen, die wir für die Verwaltung im Moment haben, aber auch die Buchhaltungs- und Vermietungsabteilung sollen sich – wenn es nötig ist – gegenseitig helfen. Im Idealfall sollte das klappen, ohne dass ich irgendetwas sage.

WOHNEN: *Und wo liegen Ihre Schwächen, welche zusätzlichen Fähigkeiten wünschen Sie sich?*

O. FREI: Ich musste schmunzeln, als vorhin Frau Hofer von einer gewissen Ungeduld sprach. Ich «leide» manchmal unter demselben Problem. Ich kann ungeduldig werden, wenn nach zwei, drei Anläufen, etwas zu veranlassen, die gewünschte Reaktion nicht eintritt. Beim dritten Anlauf bin ich nicht mehr ganz so höflich wie beim ersten oder zweiten.

WOHNEN: *Eine Frage zum neuen Rechnungsreglement der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträger. Die ABZ-*

Frau im neunköpfigen Vorstand – schlecht vertreten sind. Frauen sollen auch in der ABZ mitmachen, mitdenken und Neues lernen. Von einer strikten Trennung der Aufgaben halte ich nichts.

WOHNEN: *Die ABZ hat noch einige Altlasten aufzuarbeiten, gescheiterte und überrissene Vorhaben, die ins Geld gehen. Ich denke nur an die Überbauung Frohburgstrasse oder den Kauf von Liegenschaften in Kilchberg für 10 Millionen Franken. An der letzten GV wurden vor allem die damals zuständigen Vorstandsmitglieder und ihre Rolle hinterfragt. Wird die jetzt eingesetzte Untersuchungskommission aber auch die Verantwortlichen der ABZ-Verwaltung genauer unter die Lupe nehmen?*

H. HOFER: Aus dem Kreis der Mitglieder wurde vor allem über den Vorstand diskutiert, weil eben das Verweigern der Decharge an den Vorstand das einzige Mittel an der GV ist. Aber ich als Angehörige des Vorstandes bin sehr dafür, dass auch untersucht wird, ob schon in der Verwaltung etwas schief gelaufen ist.

LESEN SIE WEITER AUF SEITE 20

TIEFERE WOHNKOSTEN

FORTSETZUNG VON SEITE 19

Stadt jährlich eineinhalb Millionen Franken einbringt. Tendenz: steigend. So sehr man den von Finanznöten geplagten Gemeinwesen einen Zustupf gönnt, ist doch die Tendenz fatal, sich am Wohnen schadlos zu halten. Zum Glück gehen nicht alle so weit wie jene basellandschaftliche Gemeinde, die nach zehn Jahren den von ihr verlangten Baurechtszins um mehr als das Dreifache erhöhen will.

Über das Wohnen werden öffentliche Aufgaben finanziert, für die eigentlich Steuererträge heranzuziehen wären. So aber müssen Zivilschutzeinrichtungen bis hin zu Liegestellen und Trockenklosetts der Bauabrechnung belastet werden. Oder es werden Bäche freigelegt, um das Ortsbild zu verschönern – bezahlt mit den Abwassergebühren der Haushaltungen.

Auf Seiten des Staates sollten die Steuer- und Gebührenerlasse durchforstet werden. So etwa bei der Grundstücksgewinnsteuer. Sie berücksichtigt beispielsweise im Kanton Zürich die Teuerung nicht. Als «Gewinn» wird demzufolge auch jene Spanne mit mindestens 20 % besteuert, die einzig die geschwundene Kaufkraft des Franken ausgleichen soll. Für den Kanton Zürich sind Handänderungen grösserer Wohnsiedlungen weiter eine Goldgrube, weil die darauf erhobene Abgabe (1 %) sowie die Notariats- und Grundbuchgebühren (3,5 % des Verkehrswertes) rein linear ausgestaltet sind. Je grösser die gehandelte Liegenschaft, desto höher die Gebühren. Sie werden fälschlicherweise als Kosten bezeichnet, obschon der tatsächlich anfallende Aufwand von Grundbuchamt und Notariat vermutlich wenig zu tun hat mit dem Preis eines Grundstücks. Ob Steuer, Gebühr oder «Kosten», alles wird am Schluss zum Wert der Liegenschaft geschlagen und verteuert das Wohnen.

Von den privaten Institutionen, die vermehrt an die Wohnkosten denken müssten, seien hier nur die Banken genannt. Sie machen jetzt mit den Hypothekarzinsen der jederzeit pflichtgetreuen Schuldner Verluste wett, die ihnen Spekulanten eingebracht haben. Hätten die Banken die von diesen Geschäften erhofften Gewinne gemacht, wären die aber gewiss nicht dem Wohnen zugutegekommen. Jenen Banken, die in der jüngsten Zeit gegenüber dem preisgünstigen Wohnungsbau in der Tat mehr Entgegenkommen zeigen, sei hier ein anderes Institut gegenübergestellt. Beim Weiterverkauf einer Wohnliegenschaft übergang der Bankdirektor eine Genossenschaft, die dort Sozialwohnungen einrichten wollte. Für 50 000 Franken mehr (weniger als 2 % des Kaufpreises) erhielt ein Konsortium den Zuschlag, das den Markt – und wohl auch sich selbst – mit teuren Eigentumswohnungen bereichern möchte.

Das Bestreben der Wohnbaugenossenschaften nach Kostensicherheit und preisgünstigen Mietzinsen für alle wurde zeitweise belächelt. Rezession und internationaler Wettbewerb haben ihr Anliegen aber wieder aktuell gemacht. Aus den Wohnkosten muss dringend Luft abgelassen werden.

ABZ BLICKT IN DIE ZUKUNFT

FORTSETZUNG VON SEITE 9

O. FREI: Wenn schon untersucht wird, was genau geschehen ist, sollte die Rolle aller involvierter Entscheidungsträger überprüft werden.

WOHNEN: *Wird die ABZ angesichts der Erfahrungen mit Neubauten und dem Erwerb von Liegenschaften überhaupt je wieder solche Projekte in Angriff nehmen?*

H. HOFER: Ich habe etwas Mühe mit solchen Grundsatzentscheidungen. Es kann nicht ein für allemal gesagt werden, die ABZ soll noch wachsen oder sie soll nicht mehr wachsen. Zweifellos müssten solche Projekte aber irgendwie in die Genossenschaft – in den bestehenden «Kuchen» – hineinpasse, was bei den Objekten Frohburgstrasse oder Kilchberg nicht der Fall ist.



O. FREI: Der Vorstand wird demnächst über diese Grundsatzfrage entscheiden. Ich würde meinen, dass eine Baugenossenschaft nach wie vor den Auftrag hat, neue Wohnungen zu erstellen. Wir werden aber natürlich nur dort investieren, wo tragbare Mietzinse möglich sind.

WOHNEN: *Ich sehe, dass Sie beide in vielen Punkten derselben Meinung sind. Verstehen Sie sich gut?*

H. HOFER: Ich finde, dass wir bis jetzt als Team gut zusammenpassen. Es war am Anfang ein vorsichtiges Kennenlernen. Wir haben einander ja nicht ausgewählt. Eines Tages standen wir vor dem fait accompli – wir sind es jetzt. Der Vorstand hat Herrn Frei wahrlich nicht mit Samthandschuhen angefasst. Aber diese Direktheit hat den Effekt, dass ich jetzt wirklich zu meinem Entscheid stehen kann.

O. FREI: Auch ich empfinde unsere Zusammenarbeit als gut. Ich bin zuerst wirklich ins Kreuzverhör genommen worden, hatte aber absolut Verständnis dafür. Der neue Vorstand musste abklären, ob ich die gewünschten Qualitäten tatsächlich mitbringe. Ich habe es vermieden, mich dem zu verschliessen, zu taktieren oder mich zu verstecken. Auch aus meiner Parteizugehörigkeit habe ich nie ein Geheimnis gemacht. Meine Aufgabe als Geschäftsführer der ABZ besteht bestimmt nicht darin, Parteipolitik zu betreiben oder eine Ideologie zu vertreten. Ich will die Genossenschaft nach betriebswirtschaftlichen und kaufmännischen Grundsätzen leiten.

WOHNEN: *Frau Hofer, gibt es keine Anzeichen mehr, dass am Stuhl von Herrn Frei gesägt wird?*

H. HOFER: Nein, das können wir – soweit ich das weiss – ausschliessen. Der Vorstand ist jetzt zur Zusammenarbeit bereit.