

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 70 (1995)
Heft: 4

Artikel: Porträt : Willy Wasser : ich wünsche mir mutigere Genossenschaften
Autor: Burri, Bruno
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106229>

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: 22.01.2025

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

Ein gesellschaftliches Problem ist für Willy Wasser heute noch drückender als zum Beispiel das Drogenelend: die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und damit verbunden die

Arbeitslosigkeit. Zum einen berichtet er von einem Bekannten, der mit 56 Jahren die Kündigung bekommen hat. Fast unnötig anzufügen, dass dieser Mann wahrscheinlich vor Erreichen des Pensionsalters keine neue und vergleichbare Stelle mehr finden kann. Dies obwohl er über 35 Jahre lang zur Zufriedenheit des Arbeitgebers seine Arbeit verrichtet hatte. Noch mehr beschäftigt Willy Wasser allerdings das Schicksal von jugendlichen Arbeitslosen. Vor allem für diejenigen, die aus irgendwelchen Gründen nur über einen kleinen Schulsack verfügen, gibt es zunehmend weniger Arbeitsstellen.

Welche Zukunftsaussichten hat ihnen unsere Gesellschaft noch zu bieten, damit sie nicht einfach ausgegrenzt werden? Er weiss es selber nicht. Auf jeden Fall aber erscheint ihm wichtig, dass wenigstens ein genügender Versicherungsschutz zur Existenzdeckung von Arbeitslosen gewährleistet ist. Dies auch auf die Gefahr hin, dass die Einrichtung von einigen wenigen missbraucht wird.

Willy Wasser arbeitet seit 1987 als Fondsverwalter für den SVW. Vorher war er an verschiedenen Stellen im Rechnungswesen und Treuhandfach – zuletzt während 16 Jahren im Autogewerbe – tätig. Warum dieser Wechsel in den Non-profit-Bereich der Genossenschaften? «Das ist letztlich gar kein so grosser Unterschied», bemerkt er. «Auch der SVW muss seine Dienstleistungen marktgerecht anbieten und verkaufen. Nur brauchen wir keinen Gewinn zu erwirtschaften.» Seine Verbindung zu den Genossenschaften und sein Engagement für deren Belange hat sich erst allmählich, über die Jahre hinweg entwickelt: Als junge Familie begannen Wassers in einer Genossenschaftswohnung. Mittlerweile sind aus dieser Verbindung zwei Töchter und zwei Söhne erwachsen. Irgendwann wurde der Vorstand der Genossenschaft auf den Rechnungsfachmann Wasser in den eigenen Mitgliederreihen aufmerksam. Das war, als ein neuer Revisor gesucht wurde. Willy Wasser übte danach das Amt während 18 Jahren aus und konnte so wertvolle Einblicke in die Funktions- und Arbeitsweise einer Baugenossenschaft gewinnen.

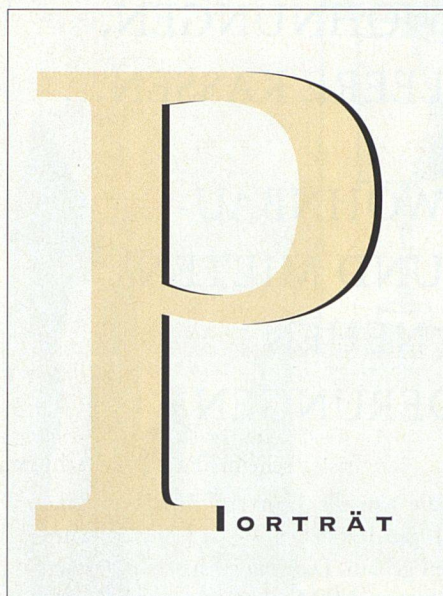
Seither ist Willy Wasser von der Effizienz der Genossenschaft als gemeinnütziger Bauträger und als demokratische

Organisationsform überzeugt. Gerade in der Schweiz, wo das private Wohneigentum sehr schwach vertreten ist, steht die Genossenschaft für einen attraktiven dritten Weg. Ein Genossenschafter nimmt eine Sonderstellung zwischen Eigentümer und Mieter ein. Diese Tatsache müsste noch viel stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht werden, meint er. Nur so könne es letztlich gelingen, die Mieterinnen und Mieter einer Genossenschaft daran zu erinnern, dass ihre Sonderstellung auch mit einigen (Eigentümer-) Pflichten verbunden ist. Die Vorteile einer Baugenossenschaft dagegen sind weit besser bekannt: Zum Beispiel das Mitspracherecht, das für Willy Wasser auch bei umfassenden Renovationen und bei Neubauvorhaben Anwendung finden sollte. Oder der gut ausgebaute Kündigungsschutz, um nur zwei der wichtigsten Vorteile zu nennen.

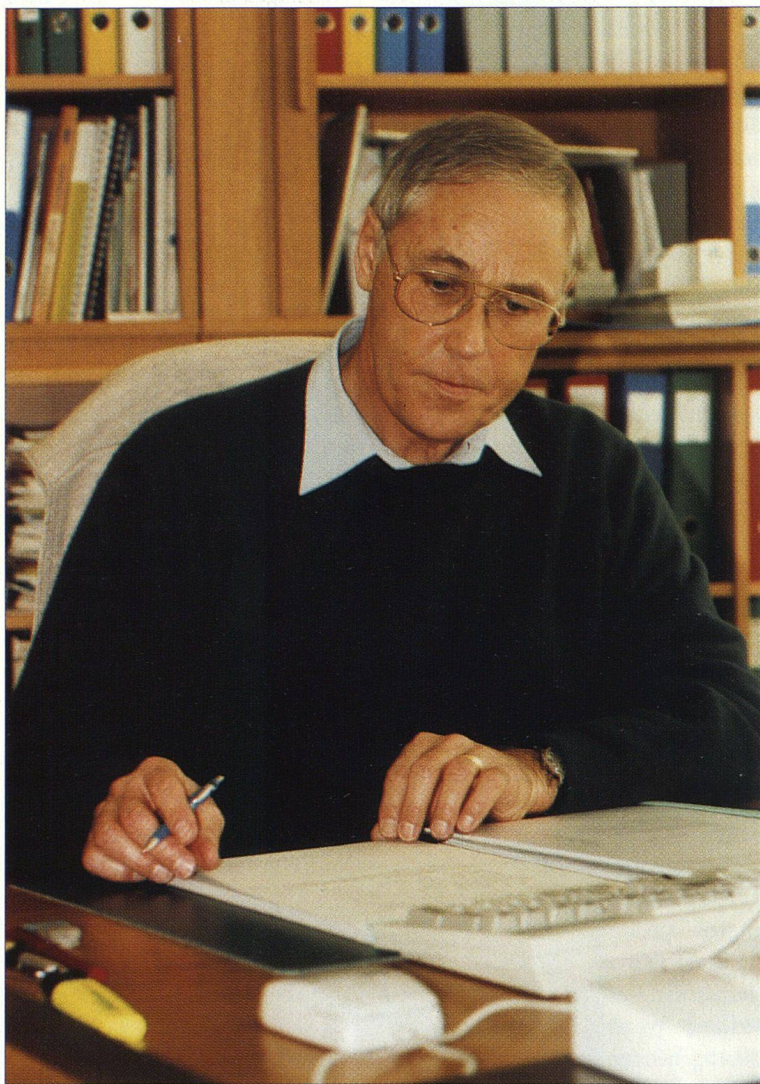
Auf ein Problem in der Genossenschaftsbewegung weist Willy Wasser mit Besorgnis hin: «Das Milizsystem der Genossenschaften bringt es mit sich, dass nicht immer alle Mitglieder der verantwortlichen Organe über notwendige Fachkenntnisse verfügen.» Die Folge davon ist, dass zuweilen falsche oder gar keine Entscheidungen in bezug auf die Substanzbewirtschaftung oder Neubauvorhaben getroffen werden. Vor allem für kleine und erst kürzlich gegründete Genossenschaften konnte der Verband mit dem gezielten Ausbau seines Beratungsdienstes wichtige Lücken schliessen. Die Mitgliederzahlen des Verbandes haben sich nicht zuletzt deshalb in letzter Zeit erfreulich entwickelt, und eine bemerkenswerte Anzahl neuer Wohnungen konnten mit beratender und finanzieller Hilfe des Verbandes neu erstellt werden.

Ältere und auch grössere Baugenossenschaften befinden sich in einer ganz anderen Entwicklungsphase: Sie blicken auf eine erfolgreiche Geschichte zurück, sind aber oftmals seit Jahren nicht mehr selber aktiv im Neubau tätig. Zuweilen sind sogar Versäumnisse im Gebäudeunterhalt auszumachen. Das hängt, wie oben erwähnt, damit zusammen, dass das nötige Know-how in den verantwortlichen Gremien nicht überall vorhanden ist. «Hier liegt noch ein breites Tätigkeitsgebiet für den Verband brach.» Neben der Beratung von in Gründung befindlichen Genossenschaften sollten insbesondere für bestandene Mitglieder Konzepte für einen massvollen Ausbau erarbeitet und angeboten werden. Willy Wasser wünscht sich mutigere Genossenschaften mit etwas mehr Risikobereitschaft. Schliesslich verfügen diese Genossenschaften in der Regel über eine sehr solide Grundsubstanz. «Darauf liesse sich für die Zukunft aufbauen und Neues verwirklichen», meint er. Und er muss wissen, wovon er spricht. In seiner 9jährigen Tätigkeit als Fondsverwalter beim SVW hat er schon viele Gesuche um Fondsdarlehen mit beurteilen können. Etwa 10 000 Wohnungen sind letztlich daraus entstanden oder umfassend erneuert worden.

Wer heute Wohnungen bauen will, muss tief in die Kasse greifen. Das gilt auch für die Wohnbaugenossenschaften,



BRUNO BURRI ZU BESUCH BEI
WILLY WASSER



**ICH WÜNSCHE
MIR MUTIGERE
GENOSSEN-
SCHAFTEN**

obwohl sie nicht gewinnstrebend arbeiten. Eine aktive Wohnbauförderung des Bundes, der Kantone und Gemeinden ist für Willy Wasser deshalb unabdingbar, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum langfristig sicherstellen zu können. Das WEG-System des Bundes erachtet er als sinnvolle Einrichtung, nur sei es keine echte Wohnbauförderung, weil es letztlich den Bund (fast) nichts koste. Viel wirksamer als die Grundverbilligung des WEG sei die Kombination mit kantonalen Anschlussregelungen und echten Subventionen über die verschiedenen Möglichkeiten der Zusatzverbilligungen. Natürlich wird das WEG heute oft als untauglich kritisiert, weil es von einer konstanten Teuerungsrate von drei bis vier Prozent ausgeht. Bekanntlich liegt die Inflationsrate gegenwärtig deutlich darunter. Verbunden mit einem Lohnstopp und in einzelnen Branchen sogar mit einem Reallohnabbau führt das Berechnungssystem des WEG heute zu Härtefällen. Trotzdem sollte nicht zu schnell und über zu kurze Betrachtungsräume geurteilt werden: Langfristig scheint die WEG-Rechnung doch aufzugehen, und auf jeden Fall bewirkt sie mit Bestimmtheit positive Impulse auf den Wohnungsbaumarkt. Überhaupt: Die zum Teil enge Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit den privaten, gemeinnützigen Wohnbauträgern hat starke Wirkung auf das Mietzinsniveau in der Schweiz. «Ohne diesen ausgleichenden Einfluss hätten wir unter dem Titel «Ortsüblichkeit» noch weit höhere Mietzinse zu bezahlen», sagt Willy Wasser. Auf die Frage nach seiner Meinung zu Marktmiete oder Deregulierung reagiert Willy Wasser überraschend: Nicht der heutige Zustand sei überreglementiert. Erst eine Freigabe der Mietzinse nach dem Prinzip «Gewinne privat – Probleme dem Staat» würde zu einer massiven Teuerung führen. Damit verbunden wäre ein höherer finanzieller Aufwand des Staates für Sozialhilfen, weil der Mietzins für viele Leute nicht mehr zu bezahlen wäre.

In diesem Monat wird Willy Wasser 60 Jahre alt. Zeit für ihn, nach vorne zu schauen. Nachdem seit kurzem das letzte der vier Kinder die Ausbildung abgeschlossen und die elterliche Wohnung verlassen hat, machen sich Wassers Gedanken über einen Umzug in eine neue Wohnung. Sie möchten ihre 5-Zimmer-Familienwohnung wieder – ganz dem Genossenschaftsgedanken entsprechend – für eine Familie mit Kindern freigeben. Allerdings soll nichts überstürzt werden. Der Umzug muss gut geplant sein, denn schliesslich soll es der letzte sein. Je nachdem, wie seine künftige Wohnsituation aussehen wird, macht er sich ebenfalls schon Gedanken auf seinen bevorstehenden Ruhestand, den er sich unter guten Umständen schon mit 63 Jahren vorstellen könnte. Die Aussicht auf die Pensionierung macht ihm keine Sorgen: Dann hätte er noch mehr Gelegenheit, sich zusammen mit seiner Frau seinen Hobbies zu widmen. Dem Wandern, Fitness und Fotografieren oder dem Musikhören.