

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 6: Roger Frei wartet die Heizung

Artikel: Gefragt ist jetzt Teamgeist
Autor: Anderes, Dagmar
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106742>

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: 05.05.2025

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

GEFRAGT IST JETZT TEAMGEIST

DAGMAR ANDERES

Käthi Oetiker ist seit gut fünf Jahren Präsidentin der Wogeno Uster, die mittlerweile über hundert Wohnungen besitzt. «Ich bin, wie viele andere, in mein Amt hineingewachsen», sagt sie. Es fehle ihr an baulichem und finanziellem Fachwissen und am Interesse, es sich zu erwerben. «Wenn ein Vorstand aber klar, gründlich und effizient arbeiten will, braucht es Fachleute», sagt Oetiker. An solchen fehlt es momentan im Vorstand der Wogeno Uster – mit einer Ausnahme: Peter Hegelbach, Präsident der Genossenschaft Huckmatt, ist ihrem Vorstand beigetreten, um sie in finanziellen Belangen zu beraten. Zusätzlich wären für Oetiker je eine qualifizierte Person für juristische und bauliche Aspekte nötig.

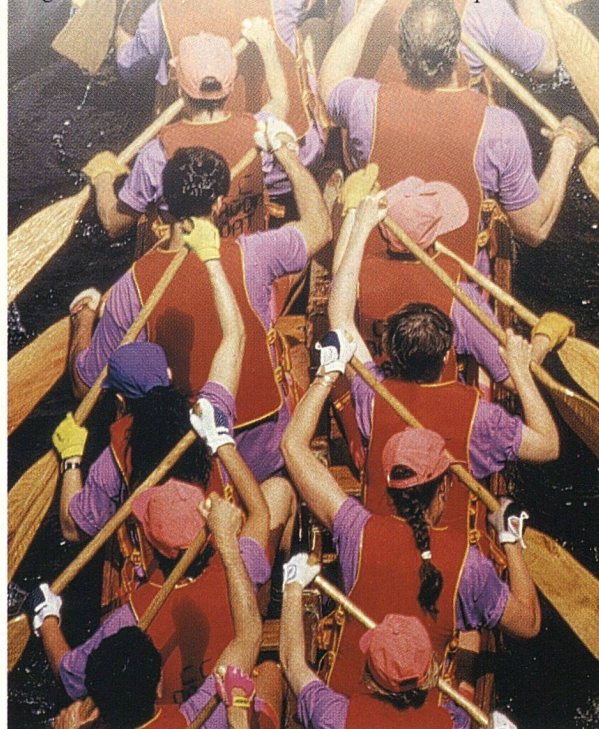
SPEZIALISTEN TEILEN Kleinere Baugenossenschaften (BG) haben Mühe, fachkompetente Vorstandsmitglieder in ihren Reihen zu finden, zumal etliche Genossenschafter/innen weder Lust noch Zeit haben, sich im Vorstand ehrenamtlich zu engagieren. Fehlt das Know-how, steigt das Risiko von Fehlentscheidungen. Wie wäre es deshalb, gemeinsam nach Lösungen zu suchen? «Das würde eine Kulturänderung bedingen», sagt Peter Schmid, Präsident der ABZ. «Viele Genossenschaften verhalten sich wie Igel. Niemand soll sich in ihre Angelegenheiten einmischen.»

Die Formen möglicher Zusammenarbeit sind vielfältig. Denkbar wäre eine Erfahrungsgruppe, die sich regelmässig mit Rat und Tat aushilft. Gemeinsame Kommissionen und Fachpersonen sind weitere Möglichkeiten, ebenso gemeinsame Bauprojekte. Und welchen Nutzen hätte die Genossenschaft, würde sie ihre Verwaltung extern geben oder sie zusammen mit einer anderen BG betreiben? Extremste Form des «Zusammenspannens» schliesslich ist die Fusion.

GENOSSENSCHAFTEN HABEN EIN GROSSES GEMEINSAMES POTENTIAL, DAS NOCH VIEL ZU WENIG GENUTZT WIRD. DABEI SPART EINE ZUSAMMENARBEIT GELD UND ZEIT. DIE FORMEN DER ZUSAMMENARBEIT SIND VIELFÄLTIG. SIE REICHEN VOM ERFAHRUNGSAUSTAUSCH ÜBER GEMEINSAME KOMMISSIONEN BIS ZUR FUSION.

VERNETZUNG IM KREIS 9 Dass die Vernetzung der Genossenschaften nötig ist, hat die Sektion Zürich des SVW erkannt und darum das Netz 9 ins Leben gerufen. Mit einer Umfrage möchte sie herausfinden, welche BG im Kreis 9, den Quartieren Altstetten und Albisrieden, an einer Zusammenarbeit interessiert sind. Positives Echo kam von der BG Halde. Ihr Vorstand könnte sich durchaus vorstellen, die Verwaltung für eine kleinere Genossenschaft zu übernehmen. «Viele wären wahrscheinlich froh, die Buchhaltung abgeben zu können», meint Geschäftsführer Heinz Neuenchwander. Andererseits hätten einige BG aber Mühe, sich in die Zahlen schauen zu lassen. Bei der BG Halde, die rund 1100 Mietobjekte verwaltet, fiel es kaum ins Gewicht, übernehme sie den Zahlungsverkehr für eine kleinere Baugenossenschaft wie etwa der BG Heimelig, die 24 Wohnungen besitzt. Aber auch wenn bei ihnen die Infrastruktur schon vorhanden sei, falle trotzdem zusätzliche Arbeit an, die bezahlt werden müsste, sagt Neuenchwander.

REVISIONSSTELLE Auch die Sektion Nordwestschweiz des SVW vernetzt ihre Klientel, wobei sie die zentrale Stelle einnimmt. So hat die Sektion für ihre Mitglieder eine Revisionsstelle eingerichtet. Rund 50 Genossenschaften, knapp ein Drittel aller Mitglieder, nutzen das Angebot. Zusammen mit dem Revisionsbericht erhalten die BG zum Vergleich eine Tabelle, auf der sie die ideale Liquidität able-



Die Genossenschafter/innen sitzen im selben Boot. Rudern alle im gleichen Takt, nimmt das Schiff direkten Kurs aufs Ziel.

FOTO: KEYSTONE

sen können. Auf Anfrage plant die Revisionsstelle auch längerfristig Finanzierungen. Als weitere Dienstleistung bietet sich die Sektion für die Aushandlung von Baurechtsverträgen an. «Statt dass jede Baugenossenschaft für sich einen Anwalt nehmen muss, verhandeln wir als Kollektiv», informiert die Geschäftsstellenleiterin Lydia Ryf.

GEMEINSAM BAUEN Bauprojekte haben Genossenschaften schon oft gemeinsam realisiert. In Wallisellen etwa bauten WSG und Wadiop zusammen die Wohnüberbauung Melchrüti. Für die Umsetzung bildeten sie eine gemeinsame Baukommission, bei der Verwaltung gingen die Genossenschaften getrennte Wege. Zur guten Atmosphäre trägt sicher die Siedlungskommission aus Vertretern der WSG, der Wadiop und der Mieterschaft bei.

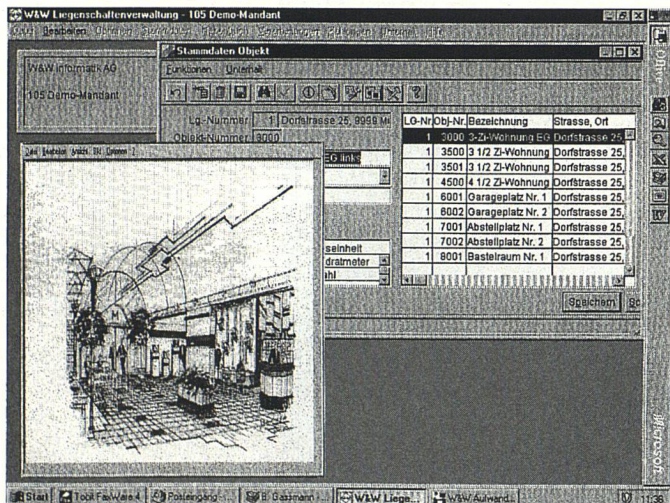
Zusammen zu bauen kann von Vorteil sein. Beispielsweise bei umfangreicheren Projekten, an die sich eine BG alleine nicht heranwagt. Gleichzeitig lassen sich Doppelspurigkeiten vermeiden, indem Know-how ausgetauscht wird. Aber es gibt auch Nachteile: Mehrere Genossenschaften heisst mehrere Vorstände heisst unterschiedliche Ansichten. So können bei einer Sanierung Konflikte auftreten, weil eine Genossenschaft gleich die Balkone erweitern will, die andere das aber zu teuer findet. Oder wenn Haustiere in einer erlaubt und der anderen verboten sind. Auch wenn die Mietpreise für zwei gleiche Wohnungen unterschiedlich sind, ist mit Unstimmigkeit zu rechnen.

FUSION NICHT AUSSCHLIESSEN Käthi Oetiker von der Wogeno Uster sieht für ihr Problem, zu wenig Fachleute im Vorstand zu haben, grundsätzlich zwei Lösungen. Entweder man suche noch einmal in den eigenen Reihen gezielt nach neuen, qualifizierten Vorstandsmitgliedern oder man fusioniere. «Wir wären ein attraktiver Partner», meint sie.

Fusionen von Baugenossenschaften sind rar. In Turbenthal hat jedoch kürzlich eine stattgefunden: Die Baugenossenschaft des Personals der Stiftung Schloss Turbenthal fusionierte mit der Wohnbaugenossenschaft Turbenthal und Umgebung. In erstere sind hauptsächlich Leute der unteren Einkommensschicht wie Ausländer/innen, Alleinerziehende und Putzpersonal eingezogen. Sie für den Vorstand zu gewinnen, ist schwierig. «Ich sah, dass wir längerfristig nicht mit der Beteiligung der Mieter/innen rechnen können», sagt Näf, Präsident der BG der Stiftung, der bald auch das Präsidialamt der anderen Baugenossenschaft übernahm. Von Anfang an hielten die Vorstände gemeinsam Sitzung, alles andere erledigte jede für sich. «Irgendwann fragte ich mich, ob es wirklich nötig ist, zwei GVs zu halten, die Vermietung getrennt zu regeln usw.», erzählt Näf. Er begann mit dem Gedanken einer Fusion zu spielen. Jetzt, zwei Jahre später, ist es soweit. Die Genossenschaftler/innen beider BG stimmten der Fusion zu. Näf ist zufrieden. ■

W&W Liegenschaftenverwaltung C/S

Das führende Programm für die
Bewirtschaftung von Liegenschaften auf
Windows 95/98/NT



- ⇒ Massgeschneidert und ausbaufähig
- ⇒ Einfache Bedienung
- ⇒ Umfangreiche Anteilscheinverwaltung für Baugenossenschaften jeglicher Grösse
- ⇒ Vielfältiges Angebot an Programm- und Fachkursen
- ⇒ Multimedial, mit Text- und Bildintegration
- ⇒ Mit Internet-Anschluss

☐ Senden Sie uns Ihre Unterlagen

Name:

Vorname:

Firma:

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel.:



INFORMATIK AG

Alte Obfelderstr. 55, 8910 Affoltern a.A.

Tel. 01/762 21 21, Fax 01/762 21 29

E-Mail: verkauf_lg@wwinformatik.ch

Homepage: www.wwinformatik.ch