Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 11

Artikel: Wenn alle gewinnen : Fusion der Baugenossenschaften Wiedinghof und Röntgenhof in Zürich

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107736

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: 17.07.2025

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

Die vier Kolonien der früheren Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wiedinghof zeichnen sich durch grosszügige Grünräume und gut unterhaltene Altwohnungen aus. Im Bild Siedlungen an der Friesenbergstrasse (Nähe Goldbrunnenplatz) sowie beim Bucheggplatz (unten).

Fusion der Baugenossenschaften Wiedinghof und Röntgenhof in Zürich

Wenn alle gewinnen

Fehlender Nachwuchs im Vorstand, teure Verwaltung: Um diese Probleme zu lösen, entschloss sich die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wiedinghof (360 Wohnungen) zur Fusion mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ). Deren Bestand steigt damit auf fast 1700 Wohnungen.

Von Richard Liechti

Nie habe er sich träumen lassen, dass er dreissig Jahre lang im Amt bleibe, erklärt Charles Rütsche, bis vergangenen Juni Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wiedinghof in Zürich. Und ebenso wenig habe er sich vorgestellt, dass der Vorsitz des Genossenschaftsvorstands so viel Arbeit bedeuten würde. Dabei hatte er sich damals, 1974, ausbedungen, dass man einen Verwalter einstelle – erstmals in der Geschichte des Wiedinghofs, wo der Vorstand bis anhin Vermietung, Buchhaltung und alle anderen Aufgaben selbst erledigt hatte.

Fehlende Nachfolge

Doch mit den Angestellten, die auf Teilzeitbasis arbeiteten, hatte man in der Folge nicht immer Glück. Der Tiefpunkt war erreicht, als ein Verwalter, dem man sieben Jahre lang vertraut hatte, einen grösseren Betrag unterschlug. Die Genossenschaft vermochte den finanziellen Verlust zwar zu verkraften. Um wieder Ordnung in Bücher und Verwaltung zu bringen, nahm sie jedoch externe Hilfe in Anspruch. In Daniel Angst, dem Finanzchef der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ), fand sie jemanden, der «den Karren wieder aus dem Dreck zog», wie Charles Rütsche sagt. Zweieinhalb Jahre lang stand er der Genossenschaft zur Seite.

Damit war der Kontakt zum späteren Bündnispartner geknüpft. Er sollte enger werden, als der Wiedinghof-Präsident, mittlerweile über siebzig Jahre alt, seinen Rücktritt ankündigte. Charles Rütsche hatte mit dem Schritt zugewartet, bis die Wellen des Betrugsfalls ganz geglättet waren. Der Vizepräsident zog gleich mit. Nachfolger oder Nachfolgerinnen für die beiden Ämter waren keine in Sicht. Von früheren Vakanzen wusste man, wie schwierig es mittlerweile ist, Mitglieder zu finden, die dafür einen Teil ihrer Freizeit opfern. Gleichzeitig wies die Genossenschaft mit ihren 360 Wohnungen eine kritische Grösse in Bezug auf die Verwaltung auf. Sie musste zwar professionell geschehen, doch kam dies angesichts der Wohnungszahl eigentlich zu teuer.

Professionalität gefragt

Dies waren die zwei Hauptgründe für die Aufnahme von Fusionsverhandlungen mit der GBRZ. Die Genossenschaft mit den

Wurzeln im Industriequartier umfasste damals gut 1300 Wohnungen. Eine erfahrene Verwaltung mit derzeit acht Angestellten betreut Mieterschaft und Bestand. Mit allen Hauswarten und Handwerkern arbeiten insgesamt 45 Personen bei der GBRZ. «Wir konnten ihnen die notwendige Professionalität bieten», sagt Marc Schnydrig, Geschäftsleiter der GBRZ. Die geografische Nähe der Siedlungen spielte dagegen, anders als bei mancher Fusion, keine grosse Rolle. Die GBRZ besitzt Liegenschaften in mehreren Stadtkreisen, aber auch an verschiedenen Standorten in der Agglomeration. Die Integration der vier Kolonien des Wiedingshofs, die in den Quartieren Unterstrass und Wiedikon liegen, bereitete da keinerlei Probleme.

Anfängliche Skepsis im Vorstand der GBRZ verflog rasch. Nicht nur dass man mit dem Anschluss den Bestand um gut einen Viertel vergrössern konnte. Wie eine Prüfung ergab, erwies sich der kleinere Partner als finanziell gesund, die Liegenschaften, obwohl durchwegs älteren Baujahrs, «in tipptopp unterhaltenem Zustand». Ein kleines Risiko bestand trotzdem. Die GBRZ musste nämlich Vorleistungen in finanzieller Hinsicht erbringen, etwa für juristische Beratung oder zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Diese wären im Fall einer Ablehnung der Fusion verloren gewesen. Denn natürlich mussten sowohl die Mitglieder des Wiedinghofs als auch der GBRZ dem Zusammenschluss zustimmen. Dafür waren bei beiden Parteien Statutenänderungen nötig. Eine Fusion wäre nämlich nur mit einem Mehr von zwei Dritteln bei der GBRZ beziehungsweise vier Fünfteln beim Wiedinghof möglich gewesen – und zwar aller Mitglieder, nicht nur der Anwesenden an einer Generalversammlung. Eine solche Mehrheit wäre nie zustande gekommen.

Angst vor Abriss

Die grösste Hürde war allerdings bei der Baugenossenschaft Wiedinghof zu nehmen. Denn die Fusion kommt einer Übernahme gleich. Der kleinere Partner wird aufgelöst, die Wohnungen in den Bestand des neuen Eigentümers integriert. Die Mietverträge und Anteilscheine wurden zwar unverändert übernommen. Doch für die Mieterschaft bedeutete der Schritt trotzdem, dass nicht nur der vertraute Name verschwindet, sondern auch viele bisherige Ansprechpartner. Der Wiedinghof-Vorstand orientierte die Mitglieder deshalb frühzeitig über die Pläne und führte an der Generalversammlung 2007 eine Konsultativabstimmung durch. Zwei Monate vor der entscheidenden Generalversammlung 2008 klärte sie an einem Informationsabend alle offenen Fragen.

Dabei zeigte sich, dass die Hauptbedenken der Mitglieder an einem ganz anderen Ort lagen. Sie hätten, so Charles Rütsche, nämlich vor allem Angst gehabt, der neue Eigentümer könnte ihre Wohnungen abreissen. Das sei kaum verwunderlich: Die zumeist älteren Bewohnerinnen und Bewohner, die oft schon Jahrzehnte in einer Wiedinghof-Wohnung gelebt hätten, läsen in der Tagespresse immer öfter von Ersatzplänen anderer Genossenschaften, teils ganz in ihrer Nähe. Beim Wiedinghof hatte man jedoch stets auf den Erhalt gesetzt. Dass bald die Bagger auffahren, haben die Mitglieder auch bei der GBRZ nicht zu befürchten. Sie schliesst zwar nicht aus, dass sie irgendwann Bauten ersetzen muss. «Bei Kolonien, die wir übernehmen, ist ein Rückbau in den nächsten zwanzig, dreissig Jahren aber grundsätzlich kein Thema», sagt Marc Schnydrig. Auch aus Gründen der Reputation: Fusionieren und dann gleich Häuser rückbauen – das gehe nicht.

Keine Opposition

Am 6. Juni 2008 entschieden die Mitglieder des Wiedinghofs über das weitere Schicksal ihrer Genossenschaft. Dank der vorgängigen Informationsveranstaltung standen kaum noch Fragen an. Zuerst hatten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Statutenänderung zu bewilligen, wonach für den Zusammenschluss eine Zweidrittelsmehrheit der Anwesenden genügt. Danach stimmten sie der Fusion mit einigen wenigen Gegenvoten zu. Hilfreich war dabei sicherlich, dass zwei ihrer Vorstandsmitglieder in den Vorstand der GBRZ aufgenommen wurden, wo sie die Interessen der früheren Wiedinghof-Kolonien vertreten. Die Mitglieder der GBRZ, die nur wenige Tage später über die gleichen Fragen bestimmen konnten, nahmen den neuen Partner gar ohne Gegenstimme auf.

Wie beurteilen die Beteiligten den Aufwand für die Fusion? Schliesslich mussten neben allen Fragen rund um die Mitglieder oder den notwendigen Abklärungen auch eine Reihe gesetzlich vorgeschriebener Bestimmungen eingehalten, eine Statutenänderung durchgeführt und, last but not least, ein Fusionsvertrag formuliert werden, der alle Einzelheiten minuziös regelt (siehe Beitrag auf Seite 45). Charles Rütsche bezeichnet den nötigen Einsatz zwar als «happig». Dank dem SVW-Rechtsdienst, der nicht zum ersten Mal eine Genossenschaftsfusion begleitete, habe man die juristische Seite jedoch problemlos gemeistert. Marc Schnydrig findet, dass eine Fusion bei guter juristischer Betreuung keine Hexerei sei. Er schätzt, dass die GBRZ sie ein nächstes Mal innert neun Monaten abwickeln könnte, einschliesslich korrekter Information der Mitglieder. Bei den Kosten fallen neben der unabdinglichen rechtlichen Begleitung die Gebühren für die Änderungen in Handelsregister und Grundbuch an.

Know-how zur Verfügung stellen

Für die Geschäftsstelle der GBRZ bedeutete die Integration der 360 Wohnungen einen Zusatzeffort. Den Stellenbestand erhöhte man wegen des Zuwachses um rund ein 100-Prozent-Pensum. Für Marc Schnydrig ist die Fusion trotzdem «eine Win-win-Situation». Den Mitgliedern der früheren Baugenossenschaft Wiedinghof biete man eine langfristige Perspektive bei unverändert guten Bedingungen. Für die GBRZ bedeutet die Fusion die Möglichkeit zum Wachstum und der Nutzung von Know-how und Strukturen. Diese würde sie weiteren kleinen bis mittelgrossen Partnern gerne zur Verfügung stellen: «Wir sind für Zusammenschlüsse grundsätzlich offen.»

Alle Details zu den rechtlichen Aspekten von Genossenschaftsfusionen finden Sie auf Seite 45.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich besitzt in Zürich und Umgebung Siedlungen aus verschiedenen Epochen.

Fotos: GBRZ

Fotos: wohnen