

50 Jahre Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich

Ein Blick zurück

von Walter Obschlager

Genossenschaften im allgemeinen und Baugenossenschaften im besonderen sind Kinder der Not. Es sind Zeiten grosser Wirtschaftskrisen vor, während und nach den beiden Weltkriegen als - nach einzelnen Vorläufern Ende des 19. Jahrhunderts - in der Schweiz die ersten Baugenossenschaften entstehen. Neben Teuerung und Arbeitslosigkeit waren es vor allem geringe Leerwohnungsbestände und in der Folge ständig steigende Mietzinse, welche immer mehr Menschen in soziale Bedrängnis brachten. Ab 1943 herrschte in sehr vielen Schweizer Gemeinden Wohnungsnot, die bis etwa 1975 dauern sollte.

So ist beispielsweise Ende der Fünfziger- und Anfang der Sechzigerjahre in der Presse immer wieder von einer katastrophalen Lage des schweizerischen Wohnungsmarktes zu lesen: in Zürich müssen zu dieser Zeit 150 Familien, welche von der Obdachlosigkeit bedroht sind, in Notwohnungen untergebracht werden.

Es kann also nicht erstaunen, dass auch innerhalb des Schweizerischen Kaufmännischen Vereins Stimmen laut werden, welche darauf hinweisen, dass zahlreiche Angestellte mehr und mehr in finanzielle Bedrängnis geraten sind, weil die Mietzinse das tragbare Verhältnis zum Salär überschreiten.

Die Delegiertenversammlung des Schweizerischen Kaufmännischen Vereins beschliesst im Mai 1965, eine neue Zweckbestimmung in die Statuten aufzunehmen: „Förderung des Wohnungsbaus für Angestellte“, und die Sektion Zürich beabsichtigt, „sich ernsthaft mit direkten Massnahmen“ zu befassen. Im November 1966 erfährt der Vorstand des KV Zürich von einem Bauprojekt in Dübendorf, das 62 Wohnungen und eine Tiefgarage umfasst, und zu annehmbaren finanziellen Bedingungen übernommen werden könnte. Den Vorständen ist klar, dass nur der subventionierte Wohnungsbau tragbare Mietzinse ermöglichen wird.

Um die Subventionsmöglichkeiten von Bund, Kanton und Stadt voll auszunutzen zu können, ist eine genossenschaftliche Basis erforderlich. So kommt es am 20. Dezember 1966 im „Kaufleuten“, dem 1915 erbauten Vereinshaus, zur Gründung der Baugenossenschaft des KV Zürich. Anwesend sind zehn Gründungspersönlichkeiten, welche je einen Anteilschein von 100 Franken gezeichnet haben. Gewählt wird ein fünfköpfiger Vorstand und eine Kontrollstelle. In der anschliessenden ersten Vorstandssitzung konstituiert sich der Vorstand wie folgt: *Hans Appenzeller (Präsident), Fritz Kaspar (Vizepräsident), Werner Brunner (Aktuar), Alfred Maucka (Kassier), Kurt Riethmann (Beisitzer)*.

Die Baugenossenschaft wird unter dem Datum des 6. Januar 1967 im Handelsregister eingetragen. Sie bezweckt, *ihren Mitgliedern moderne, freundliche und gesunde Wohnungen zu verschaffen. Die Mietzinse sind möglichst billig zu halten.*“

Anlässlich der Vereinsversammlung des KV Zürich vom 11. Januar 1967 weist der Zentralsekretär des Schweizerischen Kaufmännischen Vereins darauf hin, dass die gegenwärtigen hohen Mietzinse naturgemäss zu Lohnforderungen führen würden, welche das gesamte Preisniveau weiter in die Höhe trieben: „Die zunehmenden Spannungen und Schwierigkeiten



beim Wohnungsmarkt können schliesslich zu politischen Entwicklungen führen, die nicht im Interesse des Landesganzen liegen.“ Die 120 anwesenden Mitglieder lässt das nicht unbeeindruckt: sie stimmen dem Antrag des Vorstandes zu, das 5,5 Mio-Projekt der Baugenossenschaft mit einem Darlehen von 200'000 Franken zu unterstützen.

Die Zürcher Kantonalbank gewährt einen Baukredit von 3'400'000 Franken; die weitere Finanzierung erweist sich als schwierig und nur das exzellente Beziehungsnetz des Vorstandes zu Banken und Versicherungen verhindert letztlich ein Scheitern. Dann geht es schnell: Am 28. April wird der Kaufvertrag mit der *Erbengemeinschaft Trüb* für das Bauland an der Heugatterstrasse in Dübendorf beurkundet; der Preis beträgt 180 Franken pro Quadratmeter, insgesamt 1'230'300 Franken. Gleichentags unterzeichnet der Vorstand den Werkvertrag mit der Zürcher Generalunternehmung *Keller+Streich*. Er sieht vor, dass die 62 Wohnungen bis zum 1. Januar 1969 zum Werkpreis von 4'137'000 Franken schlüsselfertig zu erstellen sind. Fotos vom 19. September 1967 zeigen die Vorstandsmitglieder in corpore auf dem Baugelände, ihren Präsidenten beobachtend, wie er feierlich zum ersten Spatenstich ansetzt. Es geht zügig voran: die beauftragten Baufirmen arbeiten so rasch, dass der



Rohbau schon Ende Dezember 1967 fertig gestellt ist, Anfang Februar darauf wird Aufrichte gefeiert und im Juni 1968 sind bereits 51 Wohnungen vermietet. Anfang Juli ziehen die ersten Mieter ein, Ende September die letzten.

Man ist versucht, vom Glück der Tüchtigen zu sprechen: Die junge Baugenossenschaft ist zum günstigsten Zeitpunkt auf den Plan getreten, nämlich genau in jener Phase, wo

Konjunkturdämpfungsmassnahmen des Bundes einen kurzfristigen Rückgang wenigstens der Baukosten bewirkten. Schon die folgenden Jahre sind wieder geprägt von gewaltigen Preissteigerungen im Wohnungsbau; die Hypothekarzinsen steigen bis Mitte der Siebzigerjahre auf 6 ¼ %. In den Jahresberichten der Baugenossenschaft ist in der Folge immer wieder von erfolglosen Bemühungen zu lesen, neue Projekte zu verwirklichen: *„Es ist praktisch unmöglich geworden, in Zürich und seiner Agglomeration Bauland zu erwerben. Die ‚Phantasiepreise‘ im Baugewerbe gehören zwar der Vergangenheit an, aber die Kapitalkosten haben leider die Beruhigung nicht mitgemacht.“*

Anlässlich der Generalversammlung am 21. Mai 1975 wird erstmals ein sogenannter ‚Mietervertreter‘ in den Vorstand gewählt. Beim Kaufmännischen Verein Zürich kommt es 1979 zu einer Namensänderung: er heisst künftig ‚Kaufmännischer Verband Zürich‘; dies bedingt entsprechende Anpassungen einiger Artikel in den Statuten der Baugenossenschaft.

Die wiederholten Gesuche an das städtische Amt für Wohnbauförderung, der Baugenossenschaft Land zur Verfügung zu stellen, haben im Herbst 1981 endlich Erfolg: Im Gebiet ‚Rütihof‘ in Zürich-Höngg können zwei Parzellen à 5'000 m² im Besitz von Heinrich Geering zum Quadratmeterpreis von Fr. 825.— im Baurecht erworben werden. Die Stadt wünscht, dass die Überbauung durch zwei Genossenschaften erfolge, da sie die Belastung durch die Baukosten von je 9 Mio. Franken für je ca. 50 Wohnungen *„zum jetzigen Zeitpunkt für jede BG als erheblich“* betrachtet.

Die Generalversammlung vom 16. Dezember 1981 erteilt einstimmig grünes Licht für das Projekt. Der Vorstand beschliesst in der Folge eine Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung ‚Heinrich Hatt-Haller‘ und im Oktober 1982 wird ein Gesellschaftsvertrag mit der Baugenossenschaft Sonnengarten geschlossen, welche die eine Hälfte der Überbauung übernimmt.

Recht verheissungsvoll haben also die 80er Jahre für unsere Baugenossenschaft begonnen, aber das BG-Schifflein gerät unversehens in stürmische Gewässer: die stetig steigenden Hypothekarzinsen zwingen zu teils happigen Mietzinsaufschlägen; es kommt zu Misstrauensäusserungen einzelner Mieter/Genossenschafter. Diese beanstanden mangelnde Gesprächsbereitschaft des Vorstandes und verlangen mehr Einsicht in dessen Geschäfte; dazu kommen Querelen unter den Vorstandsmitgliedern.

Die Überbauung Rütihof wird zwar termingerecht per 1. April, bzw. 1. Oktober 1984 fertig gestellt, die Vermietung erweist sich aber als extrem schwierig: trotz Inseratekampagnen und ‚Tage der offenen Türen‘ mit Wurst vom Grill und Bier vom Fass sind Ende Jahre von 51

Wohnungen erst 33 vermietet. Die daraus resultierenden

Mietzinsausfälle drohen in ein finanzielles Desaster zu führen.

Abgewendet wird es durch einen Überbrückungskredit von 300'000 Franken, den die Stadt Zürich der BG zu einem Zinsfuss von 5 ½% gewährt.

Schliesslich treten 1985 auch noch der Präsident Hans Appenzeller und zwei weitere Vorstände zurück; andere verabschieden sich in den folgenden Jahren nach nur kurzen Amtszeiten, vielfach auf dem Hintergrund persönlicher Differenzen.



Als würde dies alles noch nicht reichen, sieht sich der Kaufmännische Verband Ende 1985 nicht mehr in der Lage, die Verwaltung ihrer Baugenossenschaft weiterzuführen. In der Not übernimmt der neugewählte Präsident Walter Scheifele in Personalunion die Aufgabe des Verwalters; die Buchhaltung wird ‚der befreundeten BG Sonnengarten‘ anvertraut, da eine externe Verwaltung ‚derzeit als zu teuer‘ erachtet wird. Zwar kann sich dann die Jahresrechnung 1988 durchaus sehen lassen: sie erlaubt eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 4%, sowie beträchtliche Abschreibungen und diverse Rücklagen. Ausserdem sind erstmals alle Wohnungen und Garagenplätze im Rütihof vermietet. Aber der Vorstand scheint zunehmend überfordert.

Am 22. Juni 1989 kommt es zu einer denkwürdigen Generalversammlung, an der doppelt so viele Stimmberechtigte als die Jahre zuvor teilnehmen. Aus dem Vorstand treten Präsident, Vizepräsident und Aktuar zurück. Ehemalige Vorstandsmitglieder outen sich als Opponenten: sie haben diverse Kritiken am Vorstand schriftlich deponiert und verlangen eine Statutenänderung von folgender Art:

„Bauliche Massnahmen, welche eine Erhöhung des Mietzinses zur Folge haben, müssen der GV unterbreitet und von dieser mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.“

Die Konsultativabstimmung ergibt eine Nein-Mehrheit von einer einzigen Stimme.

Es liegt auch ein Antrag des bisherigen Präsidenten vor, die gesamte Verwaltung der BG Sonnengarten zu übertragen. Die Delegierten des KVZ sehen darin den Versuch, eine Fusion anzustreben und erreichen schliesslich den Rückzug des Antrags. Als Ersatz für die zurückgetretenen Vorstände portieren sie Giorgio Senn, Kadermitglied

der Swissair und Vorstandsmitglied des KVZ, als neuen Präsidenten und Ueli Oberholzer, Finanzdelegierter des KVZ, als Kassier, um „eine effiziente Führung der Geschäfte der BG sicherzustellen“. Diese werden dann auch gewählt, und gegen Mitternacht geht die in der bisherigen Geschichte der BG des KVZ längste Generalversammlung zu Ende.

Nachdem der neue Vorstand verschiedene Offerten eingeholt hat, vergibt er die Verwaltung der BG per 1. Januar 1990 an die Immobilienabteilung der Zürcher Kantonalbank.

Die folgenden Jahre bringen eine Beruhigung im Vorstand; der Jahresbericht 1995 vermeldet: „Wir haben ein sehr gutes Vorstandsteam, das miteinander am selben Strick in die gleiche Richtung zieht.“ Ab 1993 beginnen zudem die Hypothekarzinsen kontinuierlich zu sinken und die Zeit der regelmässigen Mietzinsaufschläge ist vorbei. Allerdings gilt dies nur für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Während beispielsweise der Mietpreisindex in der Stadt Zürich von 1992 - 2015 um 30% steigt, senkt die BG des KVZ innerhalb dieses Zeitraumes die Mietzinse ihrer Siedlungen um durchschnittlich 15%. Genossenschaftswohnungen sind gefragt denn je.

Anlässlich der GV 1997 wird Ueli Oberholzer für den zurücktretenden Giorgio Senn zum neuen Präsidenten gewählt. Ein Jahr später kann die Landparzelle Rütihof, die bisher im Baurecht benützt wurde, für 3'875'000 Franken gekauft werden, was einem Quadratmeter-Preis von 775 Franken entspricht. Eine freiwillige Erhöhung des Aktienkapitals erbringt 375'500 Franken statt der erwarteten 200'000.

Das Jahr 2000 bringt neue Bewegung in unsere Genossenschaft: auf den 1. Mai 2000 geht die Liegenschaftenverwaltung von der ZKB zur Livit AG über, und im selben Monat konkretisiert sich ein Bauprojekt in Dübendorf: an der Heugatterstrasse, schräg vis-à-vis der bereits bestehenden Siedlung Heugatter sollen vier Häuser à je zehn Wohnungen und eine Unterniveaugarage mit 56 Plätzen entstehen. Die lediglich von 22 Stimmberechtigten besuchte ausserordentliche GV vom 21.

September ermächtigt den Vorstand einstimmig, das Vorhaben zu realisieren. Versprochen werden „architektonisch und ästhetisch schöne Häuser mit guten, familienfreundlichen Grundrissen, die auch noch ein besonderes Flair ausstrahlen.“ Die Wohngrössen werden als der heutigen Nachfrage entsprechend vorgestellt, nämlich 24 4½-Zi-, acht 5½-Zi- und acht Dach-Maisonettwohnungen.



Im August 2000 beschliesst der Vorstand den Kauf des Baulandes zum Preis von 3'900'000.— Franken; die Baukosten werden mit 17 Mio. Franken veranschlagt. Am 8. Januar 2001 erfolgt der erste Spatenstich und im April 2002 können planmässig die letzten Wohnungen bezogen werden. Den zahlreichen Bemühungen des Vorstandes zum Trotz, sind die Versuche, die BG in den folgenden Jahren mittels Neubau-Projekten weiter auszubauen, nicht von Erfolg gekrönt. Immerhin gelingt es im Mai 2007, die Liegenschaft Heugatterstr. 10 in Dübendorf für 3 Mio. Franken zu erwerben; das Wohnhaus umfasst auf vier Etagen insgesamt zwölf Wohnungen.

Das Jahr darauf bringt den Finanzmärkten extreme Turbulenzen; die Kurse an den Börsen stürzen ab und die Hypozinsen bewegen sich für kurze Zeit wieder einmal nach oben, was den Vorstand zwingt, die Mietzinse je nach Siedlung bis zu 5% zu

erhöhen. Der Jahresbericht hält fest: „Eine Erweiterung unserer BG ist aufgrund der weiter angestiegenen Landpreise in vernünftigen Rahmen fast nicht mehr realisierbar.“

Vorher aber ist ein Fest fällig geworden: am 9. Juni 2007 gilt es, den 40. Geburtstag der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes zu feiern. Wer von den anwesenden zahlreichen GenossenschaftlerInnen und Gästen im ‚Swissôtel‘ in Oerlikon wird sich heute nicht an den üppigen Apéro, das feine Essen, die gute Stimmung oder den Komödianten ‚de Hans‘ erinnern!

An der Generalversammlung vom 18. Mai 2009 sind verschiedene Haushalte erstmals mit zwei Stimmberechtigten anwesend; diese haben von der in den neuen Statuten vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, das vorgeschriebene Anteilscheinkapital aufzuteilen. Neu ist auch, dass der Vorstand jetzt und künftig für drei Jahre gewählt wird.

Dann sind Sanierungen angesagt. Im Haus Heugatterstrasse 10 werden 2010/11 Balkone, Lift, Küchen und Nasszellen renoviert. 2014 ist es die Siedlung Rütihof, die nach 30 Jahren umfassend erneuert wird. Nachdem die Siedlung Heugatter bereits 1988 vom subventionierten in den freitragenden Wohnungsbau übertragen worden ist, sind es 2013 im Rütihof vierzehn Familienwohnungen, die ausgekauft werden. Im übrigen findet die 46. Generalversammlung der BG am 27. Mai 2013 nach 26 Jahren ‚Swissôtel‘ erstmals wieder im Saal des ‚Kaufleuten‘ statt.

Was der Präsident schon 2009 als dringlich angekündigt hat, nämlich eine Verjüngung des Vorstandes, wird 2015 Realität. Die ‚Ära Oberholzer‘ geht zu Ende; nachdem ein Jahr zuvor bereits der langjährige ‚Kassenwart‘ Walter Rubischung sich verabschiedet hat, tritt jetzt der Präsident nach 20 Jahren im Vorstand - davon zwölf als Präsident - zurück. Der dritte im Bunde der sich zurückziehenden ‚Altgedienten‘ ist Eugen Hajas, der 1998 als Delegierter der Stadt Zürich in den Vorstand abgeordnet wurde.

Neben den vier verbleibenden Vorstandsmitgliedern Sylvia Benz, Bettina Kopta, Daniel Tiboldi und Philipp Furrer, werden neu ins Gremium gewählt der Architekt Yanyck Couche und der als technischer Kaufmann tätige Thomas Suremann. Zum neuen Präsidenten wird, wie vom KVZ und BG-Vorstand vorgeschlagen, der bisherige Vizepräsident Philipp Furrer erkoren.

Die neue Mannschaft geht zügig ans Werk. „*Small is beautiful*“ steht in einem früheren Jahresbericht, „*aber zu klein ist auch nicht gut*“. Den Satz könnte man als Motto nehmen für die vom jungen Vorstand bereits nach einem Jahr angekündigten gewichtigen Veränderungen. Man hat sich auf die Suche nach einem Partner gemacht, nicht mit dem Ziel eines Zusammenschlusses, sondern einer Zusammenarbeit. Dabei ist man auf die Siedlungsgenossenschaft ‚Sunnige Hof‘ gestossen. An der Generalversammlung vom 23. Mai 2016 erfahren die anwesenden 54 Stimmberechtigten, dass der Vorstand beabsichtigt, Verwaltung und Buchhaltung dem ‚Sunnige Hof‘ zu übertragen und im weiteren zugunsten der GenossenschaftlerInnen von umfassenden Dienstleistungen und vom grossen Know-how der grossen Partnerin zu profitieren. Der entsprechende Vertrag ist noch im selben Jahr unterzeichnet worden und am 1. Januar 2017 in Kraft getreten.

So beginnt das Jubiläumsjahr mit einem neuen Kapitel in der Geschichte unserer Baugenossenschaft. Sie bewegt sich also, und wir dürfen vermuten, dass Hans Appenzeller, der erste Präsident unserer BG, diese Neuerungen wohl ganz im Sinne seines Leitsatzes sehen würde: „*Wir werden und dürfen nicht stille stehen!*“