

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 3 (1928)  
**Heft:** 7

**Artikel:** Aus der Praxis der Gemeinnützigen Baugenossenschaften  
**Autor:** Blank, R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100310>

### **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:** 13.03.2025

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

## Aus der Praxis der Gemeinnützigen Baugenossenschaften

Referat, gehalten von R. Blank, an der General-Versammlung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen

Es ist keine leichte Aufgabe, als Vorstandsmitglied und insbesondere als Leiter einer Genossenschaft zu amten. Dies trifft im vermehrten Masse zu für die Baugenossenschaften. Die Wünsche und Begehren der Mitglieder und Mieter sind so vielfgestaltig, wie wohl in keinem andern Genossenschaftszweig.

Welches sind nun für einen Funktionär die wichtigsten Aufgaben? Vor allem muss er ein überzeugter Genossenschaftler und Idealist sein. Er muss durchdrungen sein von der guten Sache des Genossenschaftswesens. Er muss einen festen Charakter und unbeugsamen Willen haben. Er darf weder nach links noch nach rechts nachgeben, d. h.: Er muss dem Unternehmer gegenüber die nötige Distanz halten, damit er jederzeit in der Lage ist, wenn notwendig, gegen den Unternehmer aufzutreten. Der Funktionär muss sich aber auch den Mitgliedern und Mietern gegenüber die notwendige Reserve auferlegen, damit er im gegebenen Falle, ganz unvoreingenommen dasteht. Er muss absolut neutral sein. Die Leitung einer Baugenossenschaft sollte nach meinen Erfahrungen ungefähr folgendermassen aussehen: 1. Darf der Apparat nicht zu gross sein, denn je mehr Kommissionen da sind umso schwieriger wird das Zusammenarbeiten und auch die Leitung kann das Ganze nicht mehr so gut überblicken. Ich will Ihnen ganz kurz die Verwaltung und Leitung der B. d. eidg. Personals schildern:

Die Behörde der B. d. eidg. P. setzt sich zusammen aus einer Betriebskommission von 5 Mitgliedern, einem Verwaltungsrat von 15 Mitgliedern (inkl. B. K.), und einer Kontrollstelle von 4 Mitgliedern. Im V. R. und in der K.-Stelle haben die Stadt Zürich und die S. B. B. je einen Vertreter. Ein von der G. V. genehmigtes Reglement gibt die Wegleitung der Zuteilung der Arbeit an die B. K. und den V. R.

Das Wichtigste einer Leitung jeder Körperschaft besteht ganz sicher darin, dass alle Mitglieder am gleichen Strick ziehen. Die Arbeitsteilung muss so sein, dass kein Mitglied überlastet wird. Es darf nie vorkommen, dass ein Behörde-mitglied denkt, ja das geht nicht an.

Die B. K., bestehend wie schon erwähnt, aus 5 Mitgliedern, setzt sich zusammen aus Präsident (zugleich Präsident des V. R.), Vizepräsident, Sekretär und 2 Kassierern. Die Sitzungen der B. K. sind unregelmässig, ganz nach Zeit und Bedürfnis. Sie werden vom Präsidenten angeordnet. Da wir ein eigenes Sitzungszimmer haben, können dieselben zu jeder Zeit stattfinden. Die ganze Verwaltung wird nebenamtlich gemacht. Gewiss eine grosse Aufgabe, wenn man bedenkt, dass wir in den letzten 9 Jahren immer in Bautätigkeit waren und z. Z. 568 bezogene Wohnungen haben.

Unsere Genossenschaft hat aber bis jetzt, wenigstens soweit ich mich erinnern kann, das seltene Glück gehabt, Funktionäre zu haben, welche miteinander harmonierten. Jedes Mitglied hat sein bestes Können und Wollen für die gute Sache hergegeben. Wenn auch in den Sitzungen es vorkam, dass die Meinungen aufeinanderplatzten (ganz falsch, wenn es anders wäre), so sind wir noch nie uneinig auseinander gegangen. Immer hat sich die Minderheit gefügt und das grosse Ganze im Auge behalten. Also eine innige, feste, seine Ansicht vertretende Zusammenarbeit.

Und nun das Verhalten bei Arbeitsvergebung. Wenn für die ausgeschriebenen Arbeiten die Frist abgelaufen ist, werden die Offerten vom Architekten geprüft und zusammengestellt. Dann wird gemeinsam besprochen, was für Unternehmer in Frage kommen können. Und da ist nicht etwa in erster Linie die Offertsumme massgebend, sondern die Qualität des Unternehmers. Wenn so die Auslese stattgefunden hat, werden die betr. Unternehmer zu Verhandlungen eingeladen, um in gegenseitiger Aussprache zu erfahren, wie viel Arbeit zuteilt werden könne und ob sich demzufolge die Offertpreise noch reduzieren liessen. So haben wir öfters recht gute Erfolge erzielt. Es kam sogar öfters vor, dass Unternehmer sich bereit erklärten, ein ausservertragliches Entgegenkommen zu zeigen, weil sie von Verbands wegen an gewisse Preise gebunden seien. Auf diese Weise sind verschiedene tausend Franken der Genossenschaft zu gute gekommen. Es ist uns dieses Vorgehen allerdings einmal fast zum Verhängnis geworden. Im Jahre 1922 wurden wir zufolge Differenzen beim damaligen Bauvorstand 3, Stadtrat Ribl verzeigt, dass wir mit einigen Unternehmern Separatverträge abgeschlossen und wahrscheinlich nicht richtig verbucht hätten. Die Angelegen-

heit wurde dazumal untersucht und alles für richtig befunden. Der gleiche Herr Stadtrat fand es aber 5 Jahre später mit seinem Charakter vereinbar, in einem Wirtshausgespräch zu erklären, dass in seiner Schublade auch noch dubiose Akten von einer grösseren Baugenossenschaft lägen, welche noch nicht erledigt seien. So werden, verehrte Anwesende, Funktionäre angegriffen und besudelt, die ihre ganze freie Zeit einer guten Sache opfern und zum Dank für ihre Ehre kämpfen müssen. Das gleiche konnten wir von Mitgliedern und Mietern konstatieren, welche in anonymen Zuschriften, oder Privatgesprächen, die Genossenschaftsleitung misskreditierten.

Der Verkehr mit den Behörden war und ist seit vielen Jahren sehr gut und ich darf ohne Ueberhebung erklären, dass unsere Genossenschaft in gutem Ansehen steht. Auch mit den Hypothekargläubigern stehen wir in guten Beziehungen. Für die stadtzürcherischen Baugenossenschaften ist die Finanzierung umso leichter, da ja bekanntlich die Stadtverwaltung den gemeinnützigen Baugenossenschaften Hypotheken im 2. Rang bis zu 94 Prozent gewährt.

Nun noch ein paar Worte zur Entschädigungsfrage der Funktionäre. Da bin und war ich von jeher ein Gegner der ehrenamtlichen Betätigung. Selbstverständlich soll die Entschädigung in massigen Rahmen gehalten werden. Unsere Entschädigung beträgt z. B. 1 Prozent der Mietzinseinnahmen, gewiss ein nicht zu hoher Betrag in Würdigung der grossen Arbeit, welche jeder Funktionär der B. K. zu leisten hat. Die übrigen Mitglieder des V. R. erhalten Fr. 5.— Sitzungsgelder. Eine ehrenamtliche Betätigung scheint mir deshalb ungerecht, weil die ganze Arbeit auf wenigen Schultern ruht und die ganze übrige Mitgliedschaft die Früchte daraus geniesst. Und dann ist noch ein anderer Grund, der dem Sprechenden oft genug anerboden wurde und leicht zu Verführungen verleiten könnte, weil sich ja der Funktionär sagen könnte, ich erhalte ja doch sonst nichts für meine Betätigung. Das ist so in kurzen Worten, was ich Ihnen über meine praktischen Erfahrungen sagen kann.

Zum Schlusse möchte ich sagen, dass wir allen jenen zu grossem Dank verpflichtet sind, die seit Rochstehle bis heute mitgewirkt haben, das Genossenschaftswesen zu fördern, den Genossenschaftsgedanken in alle Schichten der Bevölkerung hinausgetragen haben. Es ist nach meiner Auffassung ein verfehelter Standpunkt, wenn Politik in die Genossenschaft hineingetragen wird. Wenn schon an der Spitze der Leitung zufällig ein Sozialdemokrat steht, ist noch lange nicht gesagt, dass dann die Genossenschaft im gleichen Fahrwasser schwimme. Darum ist auch nicht zu verstehen, dass eine Genossenschaftsleitung schreibt, sie sei die einzige gemeinnützige Genossenschaft, welche rechtsstehend sei. N. Z. Z. No. 706 v. 18. 4. 1928. Ich kann feststellen, dass bei den Eidg. alle politischen Richtungen und Konfessionen (die Juden glaub ich ausgenommen) vertreten sind.

Bei den Wohnungsvergaben kommt in erster Linie das Genossenschaftsalter in Frage und bei billigeren Wohnungen, die soziale Lage des Bewerbers. Nie wird nach Konfession gefragt, von politischer Zugehörigkeit ganz zu schweigen.

Nach meiner tiefsten Ueberzeugung ist es die schönste Aufgabe, seine verfügbaren Kräfte der Genossenschaft zur Verfügung zu stellen. Das Genossenschaftswesen ist ein grosser Faktor, der mitberufen ist, die Menschheit vorwärts und aufwärts zu bringen.

## Baugenossenschaft und 48-Stunden-Woche

Letzthin suchte wieder ein Fabrikant beim Bundesrat die Bewilligung der 52-Stundenwoche nach, weil er bei Aufträgen für Baugenossenschaften zwar «die unsinnig kurzen Lieferfristen überhaupt nicht werde einhalten können», aber mit der verlängerten Arbeitszeit doch etwas schneller vorankommen werde.

Dem Gesuche war ein NB. angefügt, das etwa lautete: Gerade bei den Baugenossenschaften sind doch unselbstständig Erwerbende, die gern an der 48-Stundenwoche fest-