

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 2

Artikel: Jung und Schlank
Autor: Bachmann, Rebecca
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106446>

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: 26.04.2025

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

JUNG UND SCHLANK

BILD: SICOOP



SICOOP Bulle mit Mut zur Moderne – inmitten der ländlichen Freiburger Idylle nicht immer geschätzt

REBECCA BACHMANN

1965 gründete Gérald Ayer seine SICOOP, deren erster Präsident und eifriger Promotor er bis im Jahre 1992 blieb, als er von Paul Werthmüller abgelöst wurde. Noch während seiner Präsidentschaft konnte Ayer in der Person von Edy Gianora einen versierten und engagierten Geschäftsführer verpflichten. Innerhalb der ersten 30 Jahre brachte es die SICOOP auf die stattliche Zahl von 482 Wohnungen, welche allesamt im Kanton Freiburg gelegen sind. In der schweizerischen Genossenschaftsfamilie stellt die Organisationsstruktur der SICOOP ein Unikum dar, welches dem Modell der HSB, der grössten schwedischen Wohnbaugenossenschaft, nachempfunden ist: Der zentralen Muttergenossenschaft sind heute neun unabhängige Tochtergenossenschaften (SICOOP Schoenberg, Estavayer, Châtel-St-Denis, Morat, Gruyères, Villars-sur-Glâne, Bulle, Marly

und die Résidence, ein Alterspflegeheim mit 60 Betten) angegliedert. In der Praxis entpuppte es sich jedoch als problematisch, die schwedische Vorlage einfach auf schweizerische Verhältnisse übertragen zu wollen. Um in dieser Form wirtschaftlich existieren zu können, müssten die einzelnen Töchter bedeutend grösser sein.

JUNGE ALTE GENOSSENSCHAFT Als Gianora 1987 die Führung der SICOOP übernahm war sie eigentlich gar keine Genossenschaft, Anteilscheinkapital war praktisch keines vorhanden. Der Ökonom machte sich sogleich resolut daran, «endlich aufzuräumen mit alten Zöpfen». Eigentlich, meint er nicht ohne Stolz, sei die SICOOP erst drei Jahre alt. 1993 nämlich beschloss Gianora, aus der SICOOP nun endlich eine Genossenschaft zu machen. Die Mieter wurden allesamt zu Genossenschaftern, die Mietzinsdepots umgewandelt in Anteilscheinkapital, je nach Wohnungsgrösse mussten zusätzliche Anteilscheine gezeichnet werden. «Das war natürlich nicht immer leicht. Die Leute haben es mehr oder weniger verstanden. Aber motivierte Genossenschafter sind das natürlich noch lange nicht.» Die SICOOP soll aber nicht nur auf dem Papier eine Genossenschaft sein, daran arbeitet Gianora momentan so gut er kann. «Man muss den Leuten klarmachen, dass sie auch Rechte haben, dass sie am Schicksal der Genossenschaft beteiligt sind.» Doch eigentlich sei die Genossenschaftsbewegung heute so gut wie tot, fügt er fast resignierend hinzu. «Die Leute suchen sich einfach die billigsten Wohnungen, um das geht es ihnen.»

LEERE WOHNUNGEN Das Problem des «tourisme social» ist rundum bekannt, doch für die SICOOP bedeutete es beinahe den Todesschuss. Insbesondere die kleinen

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN, AUSBLEIBENDE MIETEN: NUR LANGSAM ERHOLT SICH DIE SICOOP FRIBOURG. MIT ENTSCHLOSSENHEIT UND EINER SCHLANKEN STRUKTUR WILL GESCHÄFTSFÜHRER EDY GIANORA SEIN SCHIFF WIEDER AUF KURS BRINGEN.

SERIE: GENOSSENSCHAFTEN ZUM KENNENLERNEN: SICOOP FRIBOURG

Villas und die für die älteren SICOOP-Siedlungen so charakteristischen Duplex-Maisonette-Wohnungen werden langsam teuer und können je länger, je schwerer vermietet werden. Doch auch die neueren Realisierungen kämpfen mit leerstehenden Wohnungen, und das scheint Gianora besonders zusetzen. Nicht ohne Vaterstolz präsentiert er mir auf unserer Tour de Fribourg seine persönlichen Lieblingskinder: Die neuen modernen Bauten in Bulle und Gruyères scheinen für Zürcher Augen durchaus ansprechend, in der ländlichen Riegelhäuschen-Idylle stossen sie jedoch zumeist auf Ablehnung. Grössere finanzielle Verluste entstehen aber nicht nur durch leerstehende Wohnungen (zwischenzeitlich waren 13 der 20 Gruyèrer Wohnungen nicht vermietet), sondern auch durch ausbleibende Mietzinszahlungen. Nur durch Finanzspritzen des Bundes und des SVW und durch innergenossenschaftliche Subventionen konnte 1995 das Schlimmste verhütet werden, und wen wundert es da, wenn Gianora von den hochtrabenden Ideen der SICOOP-Pioniere wenig hören will. «Was wir jetzt brauchen, ist Fantasie und Ideen, wie wir unsere Wohnungen vermieten können.»

RESOLUTE SCHLANKHEITSKUR Insbesondere in solch finanziell schwierigen Zeiten kaut die SICOOP am starren schwedischen Modell. Weil jede Tochtergesellschaft juristisch als eigene Firma zählt, gilt jeder finanzielle Zustupf zwischen Mutter und Tochter als Leistungen an Dritte und muss teuer versteuert werden. Eine Fusion zu einer einzigen Genossenschaft ist aus steuertechnischen Gründen ebenfalls praktisch unmöglich. Also bemüht sich Gianora eben um eine Fitnesskur innerhalb des bestehenden Modells. Seit 1996 verfügt die SICOOP über eine schlanke neue Struktur. Die Töchter wurden «geleert», das Anteilscheinkapital in der Muttergesellschaft zusammengezogen. Neu wurde eine Delegiertenversammlung geschaffen, an der jede Tochtergenossenschaft proportional

zu ihrer Grösse vertreten ist. Die kleineren Alltagsgeschäfte werden von den tochtereigenen Büros nach wie vor selbst verwaltet, die Hauptkompetenzen, wie zum Beispiel die Vermietung, liegen neu jedoch bei SICOOP Centre. Sämtliche Bewohner sind auf dem Papier nun Genossenschafter von SICOOP Centre – keine einfache Ausgangslage. Doch Gianora kämpft unermüdlich für ein Revival des erschlafften Gemeinschaftsgeistes, organisiert zum Beispiel Vorträge zum Thema «Was ist eine Genossenschaft?». Für die neue Überbauung in Bulle veranstaltete er sogar eigens ein Quartierfest, damit sich die neuen Bewohner etwas kennenlernen.

ANSPRUCHSVOLLE HERAUSFORDERUNG

Wie kommt man dazu, eine solche Aufgabe anzupacken? «Ich war lange Zeit fast der einzige Welsche im BWO, da schickten sie immer mich in die Romandie. So kam ich zum ASH und später zur SICOOP», meint Edy Gianora lakonisch. Natürlich habe ihn der Challenge auch irgendwie gereizt. Er lacht, betont das Modewort bewusst. Und eigentlich könne er stolz sein auf das, was er in diesen Jahren bereits erreicht habe. Unter seiner Führung hat sich der Immobilienpark seit 1987 verdoppelt. Und mit der neustrukturierten «SICOOP 2000» hat er nun ein schlankeres, moderneres Instrument in den Händen. Und in Zukunft? Erklärtes Ziel der SICOOP sei es nach wie vor, günstigen Wohnraum zu schaffen, antwortet Gianora. Doch dazu müsste erst einmal genügend Eigenkapital vorhanden sein. Die Suche nach juristischen Personen, welche Anteilscheine zeichnen, ist künftig sicherlich ein wichtiges Anliegen. Doch günstig bauen, das sei in der Schweiz je länger, je schwieriger: «Der Boden ist teuer.

Damit es vorwärtsgeht, müssten wir erst einmal unsere Mentalität ändern, von unserem Standing etwas herunterkommen. Heutzutage hat ja jeder das Gefühl, er brauche eine eigene Waschmaschine!» Grosse Sprünge könne er auch in Zukunft nicht machen, da ist Gianora realistisch. «Schliesslich habe ich ein Schiff zu lenken.» Substanzerhaltung ist angesagt, ein bisschen renovieren hier und da. Und dann eben – Nachhilfestunden in Sachen Genossenschaftsgeist. In dieser Hinsicht ist er eigentlich ganz optimistisch: Wenn man einzeln mit den Leuten spreche, dann seien sie «ganz sympa».

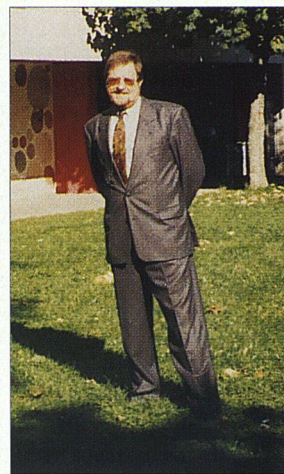


FOTO: REBECCA BACHMANN

Der Kapitän und sein Schiff: Geschäftsführer Edy Gianora vor dem Hochhaus von SICOOP Schoenberg, der ersten SICOOP-Siedlung.



Die SICOOP Schoenberg organisierte 1995 zu ihrem 25. ein grosses Quartierfest.