

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 7-8  
  
**Rubrik:** Notizbuch

### **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.](#)

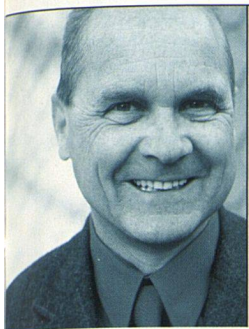
### **Terms of use**

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:** 29.03.2025

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





## Kontrolle ist gut

Von Wladimir I. Lenin soll der Ausspruch stammen: «Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.» In totalitären Staaten und bürokratischen Organisationen gilt tatsächlich die Kontrolle mehr als das Vertrauen. Da die Baugenossenschaften weder totalitär noch bürokratisch sind, würde ich dagegen sagen: «Vertrauen ist gut. Aber Vertrauen ohne Kontrolle macht blind.»


**VON FRITZ NIGG** ■ Von Gesetzes wegen verfügen alle Genossenschaften über eine Kontrollstelle. Man ist sich weitgehend einig, dass deren Aufgabe sich auf die Revision gemäss den jeweiligen Standards der Wirtschaftsprüfung beschränkt. Das ist im Vergleich zur AG eine Schwachstelle der Genossenschaften. Dort geht die Aufgabe der Kontrollstelle zwar auch nicht darüber hinaus. Aber es gibt in aller Regel Aktionäre, die viel Geld in die Gesellschaft gesteckt haben und deshalb das Tun und Lassen der leitenden Organe mit Argusaugen verfolgen. Bei Genossenschaften dagegen habe ich schon mehrmals eine fahrlässige Gleichgültigkeit der Mitglieder festgestellt, und zwar nicht nur bei Baugenossenschaften. Anstatt einer wirksamen, beständigen Kontrolle durch die Mitglieder finden wir viel eher die Opposition von Fall zu Fall, das Herumnörgeln an einem einzelnen Entscheid oder Geschäft.

Um eine umfassende, beständige Kontrolle zu gewährleisten, stellen manche Genossenschaften den mit der Wirtschaftsprüfung befassten Revisoren weitere Personen zur Seite, die dann eher mit der Geschäftsprüfung beauftragt sind. Das kann bis zum Einsatz einer besonderen Kommission gehen, die in einem mir bekannten Fall sogar Aufsichtsrat heisst. So vielfältig wie die Genossenschaften sind eben auch ihre – offiziellen und weniger offiziellen – Kontrollinstanzen. Eine gewisse Kontrolltätigkeit üben ferner die von Behörden in die Vorstände entsandten Delegierten aus. Das war vor allem früher der Fall, als von den Gemeinwesen erhebliche finanzielle Mittel den Genossenschaften zuströmten und diese Abgeordneten nötigen-

falls den Hahn abstellen konnten. Heute, da dieser Zufluss nahezu ausgetrocknet ist, entfällt die Möglichkeit solcher Sanktionen – und damit auch die Wirksamkeit der Kontrolle.

Die wohl wirksamste Kontrolle besteht meines Erachtens darin, dass in einer Genossenschaft nicht alle Aufgaben und Kompetenzen ungeteilt dem Gesamtvorstand zugeteilt sind. Vielmehr braucht es eine klare Aufteilung von Aufgaben und Kompetenzen auf verschiedene Gremien. Zum Beispiel: Die Baukommission vergibt die Aufträge. Die übrigen Vorstandsmitglieder werden genau über die Vergebungen orientiert, und der Vorstand kontrolliert sie, indem seine nicht der Baukommission angehörenden Mitglieder die Vergebungen zur Kenntnis nehmen und nötigenfalls näher prüfen. Oder ein Vorstandsmitglied ist zusammen mit dem Geschäftsführer für die Anlage der Finanzmittel zuständig, und der Vorstand muss die Anlagen periodisch bestätigen.

In einem Vorstand lässt sich nicht immer vermeiden, dass die gleiche Person in einem Gremium mitwirkt und gleichzeitig einem weiteren angehört, das dieses kontrollieren soll. Sie trägt dann abwechselungsweise den Hut der entscheidenden und der kontrollierenden Person. Das führt leicht zu Interessenkonflikten.

Am besten funktioniert die Kontrolle, wenn das «Ein-Hut-Prinzip» gilt. So soll beispielsweise nach der jetzt laufenden Reform des SVW mit Ausnahme des Verbandspräsidenten niemand mehr gleichzeitig zwei Leitungsorganen angehören können. Heute hingegen ist es nicht selten, dass die gleiche Person sogar gleichzeitig in drei Organen Dienst tut, der Verfasser dieser Zeilen übrigens auch. Der Verband hat deshalb allen Grund, den Genossenschaften bei der Entflechtung mit dem guten Beispiel voranzugehen. 

# PRIMOBÄU AG

## MIT PRIMOBÄU BAUEN – AUF REFERENZEN BAUEN

### Baugenossenschaft ABZ

Kolonie Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen

### Baugenossenschaft ASIG

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen

### Baugenossenschaft GEWOBA

Siedlung Oberlandstrasse Uster, 18 EFH

Siedlung Brandstrasse Uster, 18 EFH

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster,

71 Wohnungen

### Baugenossenschaft Halde Zürich

12 Projekte zwischen 1981 und 1998 in den Bereichen

Innen- und Aussenrenovierungen, Umbauten, Stahl-, Glasfassaden mit Wintergartenanbauten, rund 600 Wohnungen umfassend

### Baugenossenschaft Schönauf

Schönauf mit 190 Wohnungen

3. Bauetappe mit 48 Wohnungen

Hochhaus mit 45 Wohnungen

### Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen

Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen

Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen

Bau einer Wohnstrasse

Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen

### Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

### Wohnkolonie Leimgrübel

Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen

### BAHOGE, Zürich

Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser

mit 70 Wohnungen

Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser mit 71 Wohnungen

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen

### Baugenossenschaft Arve, Horgen

Überbauung Kalkofen mit 160 Wohnungen

### Baugenossenschaft Gestalden, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen

### Baugenossenschaft Tannenbach, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 54 Wohnungen

### Gewerbebaugenossenschaft Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen

### Baugenossenschaft Industrie, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen

### Baugenossenschaft HORGÄ, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen

### Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen

### Baugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrere Renovationsprojekte in Kloten und Bülach

### Baugenossenschaft der eidgenössischen Beamten,

Zürich-Flughafen

32 Wohnungen

### Logis Suisse, Neuenhof

Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen

### Baugenossenschaft Milchbuck, Zürich

Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen

Umbau der Genossenschaftsverwaltung

Mehrfamilienhäuser in Niederhasli mit 179 Wohnungen

## Wünschen Sie weitere Referenzen?

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

### PRIMOBÄU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten

Seestrasse 520 8038 Zürich Tel. 01/482 83 83