

F.S.

DIE LINKE ZÜRCHER ZEITUNG

Die Grundidee ist dieselbe wie vor 100 Jahren

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) feiert diesen Frühling ihr hundertjähriges Bestehen. Der Präsident der ABZ, Peter Schmid, blickt im Gespräch mit Tobias Urech zurück auf eine reiche Geschichte und wagt eine Prognose für die Zukunft.

Bei der Gründung 1916 nannte die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ihre Siedlungen «ein Stück neue Welt, vom Kapitalismus befreite Erde.» Kann sich die ABZ von heute noch mit dieser Aussage identifizieren?

Diese Aussage passt zur Gründungszeit, heute würde man es aber wahrscheinlich anders formulieren. Die Spekulation ist natürlich eine Auswirkung des Kapitalismus bzw. des menschlichen Strebens nach Gewinn. Damals herrschte jedoch noch Klassenkampf – heute nicht mehr.

Hat sich also heute das Vokabular der ABZ verändert, aber der Inhalt nicht?

Was sich jedenfalls nicht geändert hat, ist das Engagement gegen die Spekulation und für zahlbares Wohnen. Aber die Kriegsrhetorik brauchen wir heute nicht mehr, sondern die ABZ handelt, indem sie immer wieder Land und Liegenschaften kauft und der Spekulation entzieht. Ja, und zur Gründungszeit vor hundert Jahren bildeten die Genossenschaften zusammen mit den Gewerkschaften und der Sozialdemokratie eine Art Dreibein, in dem man sich gegenseitig verstärkt und unterstützt hat. Dieses Selbstverständnis gibt es heute nicht mehr.

Wie darf man das «Allgemein» in «Allgemeine Baugenossenschaft» verstehen?

Vor hundert Jahren gründete man Wohnbaugenossenschaften vor allem für spezifische Gruppen – also StrassenbahnerInnen, EisenbahnerInnen und so weiter. Besonders die Genossenschaften der EisenbahnerInnen waren vor und nach dem Ersten Weltkrieg sehr aktiv. Bei der Gründung der ABZ wollte man ein Zeichen setzen und sagen: «Wir sind für alle da!» Bei uns kommt es weder auf den Beruf noch auf die Herkunft an, die Türen unserer Baugenossenschaft stehen für alle offen. Das fand auch viele Nachahmer, und so gibt es in der Schweiz heute über zehn allgemeine Baugenossenschaften.

Ist diese Offenheit für alle das Erfolgsrezept der ABZ?

Natürlich! Ende der 1920er-Jahre war die ABZ mit gegen 10 000 Mitgliedern eine der grössten BürgerInnenbewegungen in Zürich. Durch das «allgemein» in ABZ waren alle angesprochen im Kampf gegen die Spekulation. Zudem warb die ABZ in den Anfangsjahren offensiv um Neumitglieder. Zu Beginn waren die ArbeiterInnen skeptisch und nicht leicht zu überzeugen, schliesslich besass die ABZ kaum Wohnungen. Da fragte sich manch einer, warum er sich denn beteiligen sollte. Doch die ABZ argumentierte: Je mehr Kapital wir für den Wohnungsbau haben, desto stärker wird unser Einfluss auf den Immobilienmarkt. Und je mehr Wohnungen wir bauen können, desto grösser wird das Angebot, was die Nachfrage und mit ihr auch die Mieten sinken lässt. Das hat viele überzeugt. Zudem hatten viele auch Angst, ihre Wohnung zu verlieren oder nicht mehr bezahlen zu können.

Aber es kam noch ein Problem dazu: Die «Büezer» hatten damals kaum Geld. Also gab die ABZ die Möglichkeit, dass man mit einem

Beitrag von 20 Rappen pro Monat das Anteilskapital abbezahlen konnte. Der Minimalbetrag für einen Anteilsschein lag bei 25 Franken. Das war damals viel für einen «Büezer». Mit der Möglichkeit, den Beitrag abzubezahlen, konnten wir viele BürgerInnen überzeugen und als Neumitglieder gewinnen. Und darum wurden wir liebevoll auch «Zwänzgerliverein» genannt.

Was hat sich in den letzten hundert Jahren bei der ABZ verändert?

Ich kann Ihnen sagen, was gleich geblieben ist: Es sind unsere Grundwerte. Wir sind als einzige Baugenossenschaft konstant weitergewachsen. Neubauprojekte werden an den Generalversammlungen immer mit einem recht hohen Mehr angenommen, was zeigt, dass dieser Auftrag auch stark bei unseren GenossenschaftlerInnen verankert ist. Dann hatten wir schon immer viele motivierte Leute, die sich engagiert haben. Eine Genossenschaft lebt von Menschen, die sich für diese starke Idee begeistern, und wir freuen uns, dass viele unserer Mitglieder sich auch heute aktiv für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen. Die Notwendigkeit dazu besteht immer noch. Die Mieten in der Stadt Zürich steigen trotz sinkender Zinsen stark, die Zahl der Menschen, die Mühe haben, die immer höheren Mieten zu zahlen, steigt.

In den verschiedenen ABZ-Siedlungen leben rund 11 000 Menschen. Wie werden Sie den verschiedenen Bedürfnissen all dieser Menschen gerecht?

In erster Linie ist das Bedürfnis unserer Bewohnenden, eine gute Wohnsituation zu haben. Eine gute Wohnsituation beinhaltet eine zahlbare Miete, eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Wohnsicherheit. Das sind die Grundbedürfnisse, und mit dem Erfüllen dieser Grundbedürfnisse bilden wir auch die Basis einer sozialen Nachhaltigkeit.

Mit 11 000 BewohnerInnen sind wir zudem ein Abbild der Gesellschaft. Wir haben Menschen jeglicher Couleur. Alte, Junge, Familien, Singles, Rechtschaffene, Verbrecher, Kranke, Gesunde, Passive, Engagierte... Wir sind wie eine kleine Stadt.

Versuchen Sie aktiv, diese Durchmischung herzustellen?

Ja, eine vielfältige Bewohnerschaft mit allen Generationen und allen Haushaltsformen ist uns wichtig. Auf der Suche nach neuen BewohnerInnen sind wir jedoch immer in einem Zielgruppenkonflikt. Wir suchen einerseits Menschen, die sich genossenschaftlich engagieren wollen, andererseits haben wir den gesellschaftlichen Auftrag, Menschen, die Mühe haben, an eine günstige Wohnung zu kommen, solidarisch zu einer Wohnung zu verhelfen. Diesen Konflikt gab es allerdings schon immer in der ABZ, und wir müssen auf ein Gleichgewicht achten, was nicht immer einfach ist.

Was ist der Vorteil am genossenschaftlichen Wohnen – abgesehen von der günstigen Miete?

Ich habe vorher die Wohnsicherheit genannt. Dann ist man als GenossenschaftlerIn ja MiteigentümerIn der Wohnungen. Ein weiterer Punkt sind die Mitwirkungsmöglichkeiten, die einem in der Genossenschaft geboten werden. Wir haben eine lebendige Generalversammlungskultur, wo man Anträge an den Vorstand stellen kann. Das muss nicht immer friedlich ablaufen, wie sich in Vergangenheit auch schon gezeigt hat. Die Verschiedenheit unserer Mitglieder hilft uns natürlich auch, diese Lebendigkeit aufrecht zu erhalten. Viele Leute schätzen neben den Mitwirkungsmöglichkeiten auch die gemeinschaftlichen Aktivitäten und den fast familiären Umgang und die meist gute Nachbarschaft, die wir untereinander pflegen. Da sind uns die vielen ehrenamtlichen Siedlungskommissionen eine grosse Hilfe. Und natürlich auch die vielen Gemeinschaftsräume, die wir haben und die gut genutzt werden.

Sie sprachen vorhin Konflikte an. Im Vorstand der ABZ gab es vor ein paar Jahren interne Streitigkeiten (P.S. berichtete). Hat sich die Situation wieder beruhigt?

Das war ein Ausnahmefall. Und es ging nicht um genossenschaftspolitische Fragen, wie damals unterstellt wurde, sondern ganz einfach um einen Konflikt mit einer Person, die sich nicht in den Vorstand einordnen und eine kollegiale Zusammenarbeit pflegen konnte. Die Situation hat sich dann schnell wieder beruhigt, und heute arbeitet ein Vorstand aus sehr verschiedenen Persönlichkeiten sehr konstruktiv zusammen.

Viel war in der letzten Zeit die Rede von der Genossenschaft Kalkbreite mit ihren Gemeinschaftsräumen und dem Platz für WGs. Geht der Trend in diese Richtung?

Die sogenannten Cluster-Gemeinschaftswohnformen werden meiner Meinung nach in Zukunft weiter ein Nischenprodukt bleiben. Wenn man sich an der Nachfrage nach solchen Wohnungen orientiert, dann merkt man bald, dass diese nicht besonders gross ist. Alle sind fasziniert, alle reden davon, aber selbst so wohnen, nein. Ein Phänomen für mich.

Aber könnte diese Nachfrage nicht auch durch einen gesellschaftlichen Trend entstehen?

Was wir merken ist, dass die Nachfrage nach eigenem privatem Wohnen in Kombination mit gemeinschaftsfördernden Möglichkeiten steigt. Der Mensch möchte nicht vereinsamen, sondern schätzt unverbindliche Kontaktmöglichkeiten. Je mehr Einzelhaushalte bestehen, je mehr soziale Segregation stattfindet, desto eher braucht es alternative soziale Strukturen, die die Menschen zusammenhalten und persönliche Kontakte ermöglichen und fördern. Diese Entwicklung halte ich in Zeiten, wo alle nur noch mit ihrem Smartphone beschäftigt sind, für ziemlich wahrscheinlich. Wir Genossenschaften bieten eine Basis für mehr Gemeinschaft, und auch deswegen ist unser Modell so zukunftsträchtig.

Wie wird man GenossenschaftlerIn bei der ABZ?

Diese Frage trifft unsere Achillesferse. Wir müssten eigentlich jedes Jahr tausend Wohnungen bauen, um all den Leuten eine Wohnung zu bieten, die sich bei uns melden und von genossenschaftlichem Wohnen profitieren wollen. Wer Mitglied in der ABZ werden will, muss zuerst einmal eine Wohnung bekommen. Jährlich haben wir rund 350 Wohnungswechsel. Viele Wohnungswechsel passieren, weil jemand in der Genossenschaft Kinder bekommt und eine grössere Wohnung braucht. Oder weil die Kinder ausziehen und die Eltern aufgrund unserer Belegungsvorschriften eine kleinere Wohnung brauchen. Bei Scheidungen braucht es sogar zwei neue Wohnungen. Dadurch kommen leider nur relativ wenige Wohnungen auf den freien Markt. Das finde ich persönlich sehr schade, und ich verstehe gut, dass die geringen Chancen, an eine Wohnung zu kommen, von aussen als Geschlossenheit wahrgenommen werden können. Daran ist aber prioritär die heutige Marktsituation schuld, in der es immer weniger zahlbaren Wohnraum gibt. Früher gab es noch eine Warteliste, doch nachdem über tausend Wohnungsinteressierte darauf waren, gaben wir die Liste auf. Es nicht richtig, Menschen Hoffnungen auf etwas zu machen, das in einem realistischen Zeitraum nicht möglich ist. Heute verfolgen wir die Praxis, dass wir alle nicht intern gebrauchten Wohnungen auf unserer Homepage öffentlich ausschreiben. Die Interessierten können sich dann auf die Wohnung bewerben und werden anhand unserer ebenfalls öffentlichen Vermietungsrichtlinien ausgewählt.

Bei Ersatzneubauten verteuert sich die Kostenmiete, und gewisse MieterInnen können sich diese Wohnung nicht mehr leisten. Wie geht die ABZ gegen dieses Problem vor?

Diese Aussagen stimmen so nicht! Allen dort lebenden Mitgliedern werden bei einem Ersatz Umzugsangebote gemacht. Danach dürfen sie auch wieder in den Neubau zurück und sich sogar die Wohnung mehr oder weniger auswählen. Natürlich steigen die Wohnkosten pro Quadratmeter leicht an. Doch man muss bedenken, dass die Miete der alten Wohnungen mit der notwendigen Renovation auch gestiegen wäre. Die Miete steigt auch, weil in Ersatzneubauten die Nettowohnfläche meist etwas grösser ist als die alte Wohnung. Doch in den grösseren Wohnungen leben nach dem Ersatz auch mehr Menschen. Wenn vorher nur eine Person in einer 3-Zimmer-Wohnung gelebt hat und es nachher in der neuen 3,5-Zimmerwohnung derselben Wohnung zwei Personen sind, dann wird die Miete pro Person sogar günstiger. Meist leben nach einem Ersatz bis doppelt so viele Menschen am gleichen Ort. Wenn man dann die Wohnkosten pro Person rechnet, sind diese nicht höher, sondern eher tiefer als vorher. Und viel mehr Menschen können von den günstigen Wohnmieten profitieren. In einem Ersatzneubau kostet eine 4,5-Zimmerwohnung mit Nebenkosten derzeit rund 1650 Franken pro Monat, mit öffentlicher Wohnbauhilfe vergünstigt sogar rund 400 Franken weniger. Das ist die Hälfte des Marktpreises in der Stadt. Mit der Subventionierung wollen wir sicherstellen, dass alle, die finanziell darauf angewiesen sind, auch im Quartier verbleiben können.

Die ABZ ist auch eine grosse Arbeitgeberin. Wie viele Angestellte beschäftigt sie im Moment?

Wir haben sechzig Vollzeitstellen, einige Teilzeitstellen und fast hundert Personen, die sich nebenamtlich engagieren. Fast zweihundert Personen sind in Siedlungskommissionen aktiv, gehören also zum Milizsystem.

Haben die Mitarbeitenden Anrecht auf eine Wohnung in den Siedlungen der ABZ?

Zwar haben unsere Angestellten kein automatisches Anrecht auf eine Wohnung, doch da unsere Mitarbeitenden schon immer eine starke Stellung in der ABZ einnahmen, dürfen sie Mitglied der Genossenschaft werden und können sich so auch intern für eine Wohnung bewerben. Das fördert auch die Identifikation mit unserer Genossenschaft. Zudem sind wir eine der kleinsten Firmen, die einen Gesamtarbeitsvertrag hat. Gute Arbeitsbedingungen sind uns wichtig.

Sie sind seit bald 26 Jahren im Vorstand der ABZ. Haben Sie nicht langsam genug?

Ich trete zwar nächstes Jahr als Präsident zurück, nachdem ich dieses Amt seit 1995 inne habe, aber ich habe nicht genug, sondern werde mich mit voller Kraft weiter für den gemeinnützigen Wohnungsbau engagieren. Bei der Frage des Rücktritts geht es in erster Linie darum, was für die Organisation gut ist. Wir feiern dieses Jahr das hundertjährige Jubiläum, haben letztes Jahr in einem partizipativen Prozess die Grundlagen für die zukünftige Entwicklung erarbeitet, und aus meiner Sicht ist es nun der richtige Zeitpunkt, wenn neue Kräfte die Führung

übernehmen. Das birgt auch neue Chancen für eine Organisation.

Wie sehen die nächsten hundert Jahre für die ABZ aus?

Ich hoffe, dass die ABZ so weitermacht, wie bisher. Ich bin überzeugt dass die Bedeutung der Genossenschaften als nachhaltige Unternehmensform und der des gemeinnützigen Wohnungsbaus steigen wird. Als grösste Baugenossenschaft der Schweiz muss die ABZ weiterhin Verantwortung wahrnehmen und sich nicht am Eigennutz des Einzelnen messen, sondern am Gemeinwohl.

[nach oben >>>](#)

Front 1. April 2016 – Allgemein / Im Gespräch / Politik

P.S. Zeitung, Langstrasse 64, 8004 Zürich [Impressum](#). Webdesign by [politbuero kampagnen & webdesign](#) unter Verwendung des [Oxford theme](#) von [The Theme Foundry](#)

[Twitter \(https://twitter.com/ps_zeitung\)](https://twitter.com/ps_zeitung)

[Facebook \(https://www.facebook.com/pages/P-S-Zeitung/382286121914458?fref=ts\)](https://www.facebook.com/pages/P-S-Zeitung/382286121914458?fref=ts)

[RSS \(http://www.pszeitung.ch/feed/\)](http://www.pszeitung.ch/feed/)