Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 67 (1992)

Heft: 12: Regionalteil Aargau, Haushalt

Artikel: Selbstverwaltete Gemeinschaft mit hohen Ansprüchen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105960

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 21.07.2025

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

Selbstverwaltete Gemeinschaft mit hohen Ansprüchen

Zürich stand Pate: Die WOGENO Aargau wurde 1983 nach dem Vorbild der drei Jahre zuvor gegründeten Zürcher WOGENO geschaffen. Die Idee basiert auf solidarischer Selbsthilfe. Die folgenden Beiträge aus dem Aargau zeigen exemplarisch, wie schnell hohe Ideale vom grauen Alltag eingeholt werden – und was die Beteiligten daraus lernen konnten.

Ziel der WOGENO war und ist es, den Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen. So etwas weckte anfangs grosse Hoffnungen: Wohnen ohne Kündigungsangst wurde versprochen; Mietzinse ohne Spekulationsgewinne sowie Mitbestimmung (bei Mietvertrag, Hausordnung, Renovationsarbeiten und Mitbewohner-Auswahl) standen im Vordergrund. Die Devise hiess klar «gemeinschaftliches Wohnen». Nicht alle Ideale liessen sich reibungslos in die Tat umsetzen. Lange Diskussionen um Bagatellen und alltägliche Unzulänglichkeiten im Zusammenleben waren nicht zu vermeiden. Ohne Zweifel konnte aber die Schaffung günstigen Wohnraums gefördert werden. In dieser Hinsicht verspricht sich die WOGENO Aargau nun von den aktuellen Massnahmen des Bundes und der Kantone zur Wohnbauförderung neue Perspektiven für die eigene Arbeit.

Wie funktioniert die WOGENO?

Nachdem die anfängliche Aufbruchsstimmung verflogen war, zeigte sich bald einmal: Das WOGENO-Modell ist die anspruchsvollste aller Wohnideen. Der WOGENO-Mieter ist Mitbesitzer mehrerer Liegenschaften und hat an der Generalversammlung grundsätzliche Entscheide zum ganzen Liegenschaftenbestand zu fällen. Zweitens ist der WOGENO-Mieter noch mehr Mitbesitzer seiner bewohnten Liegenschaft als Darlehensgeber. Doch besteht keine direkte Abhängigkeit zwischen Darlehen und – zum Beispiel – schonendem Umgang mit seinem Besitz. Insofern ist die WOGENO für ihn bloss Bank. Zwischen Eigentum und Mit-Eigentum gibt es allerdings gefühlsmässig grosse Differenzen.

Drittens ist der WOGENO-Mieter Mit-Hausmeister und dadurch aufgefordert, im Hausverein die gemeinsame Ordnung zu finden. Jeder muss einen Teil der «Bölimann-Funktion» einer Liegenschaftenverwaltung übernehmen. Hier treffen unweigerlich die ganzen Persönlichkeitsunterschiede der Mieter/innen aufeinander. Viertens ist zu beachten, dass der WOGENO-Mieter eben doch Mieter bleibt. Wenn einer das WOGENO-Haus verlässt, sind auf einen Schlag alle Gefühle der Mitverantwortung, Einigungsprobleme, Finanzbindungen und Entscheidungsüberforderungen aus dem Weg gezaubert. Aber nur scheinbar. Die so gewählte Freiheit dauert meist nur kurz.

Die WOGENO-Aargau in Stichworten

Gründungsjahr: November 1983

Genossenschafter/innen: 125

Davon Mieter/innen: 40

Vorstand:
Claudia Campi Saam, Architektin; Willi Däpp, Oekonom; Adrian Klemm, Jurist; Franz Josef Steiger, Architekt; Lucia Vettori, Architektin

Sekretariat:
Margrit Schwaninger Huser, Josefshof, Theaterplatz 1, 5400 Baden, Tel. 056 22 55 66

WOGENO und Wohnungsmarkt

Franz Josef Steiger

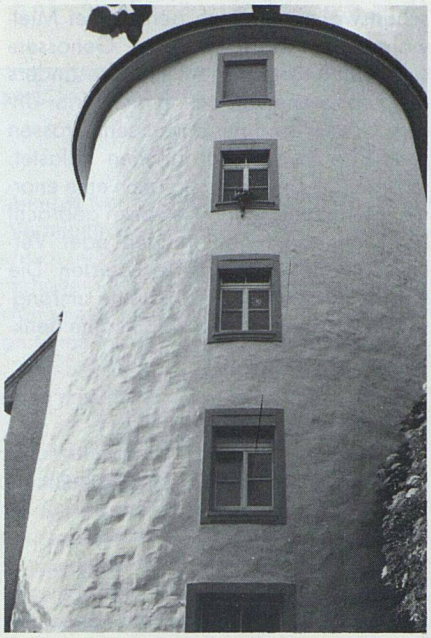
Als Vorstandsmitglied der WOGENO Aargau (zweite Generation) erlebe ich nun seit 1987 das Geschehen in dieser Genossenschaft intensiv. Die Entwicklung ist geprägt durch einen bestimmten Wohnungsbestand und vor allem durch die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Der Wohnungsbestand der WOGENO Aargau setzt sich vollständig aus Altliegenschaften zusammen, die zwischen 1983 und 1985 erworben wurden. Der Zustand ist sehr unterschiedlich, vom WC auf der offenenen Laube bis zur Normalkomfortwohnung ist alles zu haben. Ständig sind Sanierungsarbeiten im Gange, die eine zeitaufwendige Begleitung erfordern.

Mobilität um jeden Preis?

In unserer Vorstadtregion hat der Wohnungsmarkt im Zeitraum 1984–88 genügend günstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt, so dass unsere zum Teil mangelhaften Altwohnungen kaum eine konstante Bewohnerschaft aufwiesen. Die Einsicht, Genossenschafter zu werden, um sich langfristig eine günstige Wohnung zu sichern, war nur selten anzutreffen. Vielleicht ist auch die Lebensform der jüngeren Leute mit ein bis zwei Personen pro Haushalt derart beweglich für die Wohnungssuche. Mobilität in bezug auf den Arbeitsplatz, Freizeitgestaltung und Wohnsitz ist zur begehrtesten Lebensqualität geworden. Nur Familien mit Kindern werden eher sesshaft, brauchen konstante Wohnplätze und werden Genossenschafter. Vielleicht noch die Trägen, die alles beanspruchen und selten pünktlich bezahlen. Der Anteil an ausländischen Bewohnern ist vor allem bei den einfachsten Wohneinheiten laufend gestiegen. Eine Wohnung in der Altstadt ohne Sonnenstrahlen oder mit viel Durchgangsverkehr war in jener Zeit nicht an Schweizer zu vermieten. Es ist aber nicht möglich, ohne Niederlassungsbewilligung Genossenschafter zu werden. Das WOGENO-Modell erweist sich ebenso als schwierig in zwei kleinen Häusern mit drei Wohnparteien. In einem Dreierverhältnis ist die Minderheit oft allein und wird als sehr persönlich empfunden. Wenn eine Partei auszieht, bleibt eine Pattsituation ohne Mehrheit.

Die Wende der Hypothekarzinserhöhung

Die Kapitalverteuerung ab 1989 hat die Situation grundlegend verändert. Genossenschaftswohnungen sind wieder gesucht. Die Langzeitsicherheit in den Bereichen Wohnen und Arbeitsplatz ist vor die Mobilität gerückt. Mit dem Sesshaf-



Dieser Wasserturm, ein ehemaliger Wehrturm aus dem 12. Jahrhundert, ist Teil der WOGENO-Liegenschaft «Zur Neumühle» in Rheinfelden.