

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Porträt : Lisbeth Sippel  
**Autor:** Burri, Bruno  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106031>

### **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](#)

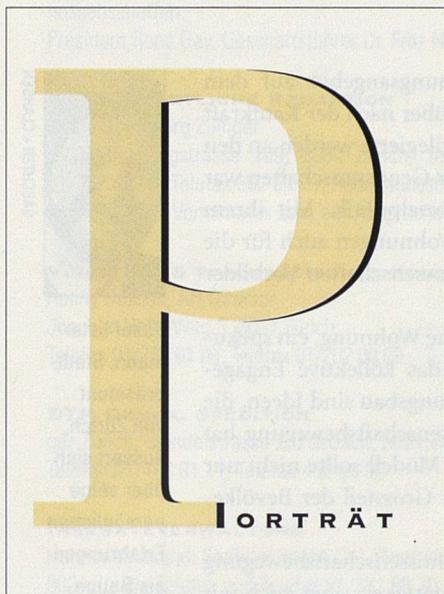
**Download PDF:** 17.07.2025

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

**W**OGENO, DAS NEUE WOHNZEITALTER  
«Die Genossenschaft Wogeno Zürich ist eine Selbsthilfeorganisation. Sie entzieht Häuser der Spekulation und überlässt sie den Mieterinnen und Mietern in grösstmöglicher

Selbstverwaltung. Sie ist gross genug, um gegenüber Geldgebern Sicherheit, gegenüber Liegenschaftsverkäuferinnen oder -verkäufern Seriosität zu garantieren. Sie ist aber auch klein genug, um überschaubar und für ihre Mitglieder kontrollierbar zu bleiben.» Diese Selbstdarstellung aus einem Prospekt der WOGENO ist an sich nichts Aussergewöhnliches – abgesehen vom Begriff «Selbstverwaltung» vielleicht. Was hat es damit auf sich, was ist anders bei der WOGENO? Ist Selbstverwaltung noch opportun in einer Zeit, wo diese alte gewerkschaftliche Forderung mindestens in der Arbeitswelt wieder weit in den Hintergrund gedrängt wird?

«Im Unterschied zu den anderen Genossenschaften haben wir keine zentrale Verwaltung», erklärt Lisbeth Sippel, Geschäftsführerin der WOGENO, einen markanten Unterschied. Die einzelnen Liegenschaften sind als selbständige juristische Hausvereine organisiert. Die Genossenschaft schliesst mit den Hausvereinen Mietverträge über die gesamte Liegenschaft ab. Diese, das heisst alle Bewohnerinnen und Bewohner, sind selber für Administration, Wartung und Führung «ihrer» Liegenschaft verantwortlich. Auch bei der Neuvermietung einer Wohnung haben die Bewohner/innen im Rahmen der Statuten ein erhebliches Mitspracherecht. Gerade diese letztgenannte Kompetenz der Hausvereine war auch schon Anlass zu Auseinandersetzungen, weil die Kriterien zur Wohnungsvergabe nicht durchsichtig genug angewandt wurden und sich abgewiesene Bewerber/innen – zurecht oder nicht – beklagten. «Trotzdem möchte ich auf keinen Fall auf dieses Recht der Hausvereine verzichten», versichert Lisbeth Sippel. Ihr geht es viel eher darum, die Kriterien soweit als möglich zu verbessern. Heute werden die Dauer der Mitgliedschaft, Anzahl Personen für eine bestimmte Wohnung, die finanziellen Verhältnisse sowie die Dringlichkeit für einen Wohnungswechsel berücksichtigt. Diese Fragen lassen sich alle mehr oder weniger objektiv beantworten. Weniger eindeutig, aber um so gewichtiger und konflikträchtiger, ist die sogenannte «Integrierfähigkeit» in die bestehende Hausgemeinschaft.



Ist eine Auswahl aber einmal getroffen, schliesst der Hausverein mit den neuen Mitgliedern einen Mietvertrag ab und ist auch für den Eingang der Mietzinsen besorgt. Die Selbstverwaltung geht natürlich innerhalb der Hausvereine noch weiter. Was die jeweiligen Hausbewohner/innen alles gemeinsam zu lösen gedenken – und wie –, ist von Fall zu Fall verschieden. In einem Punkt unterscheidet sich die WOGENO trotz Selbstverwaltung nicht von anderen Baugenossenschaften: «Auch wir haben zum Teil Mühe, Leute in den Hausvereinen zu finden, welche die Verantwortung übernehmen wollen und sich engagieren.» Lisbeth Sippel spricht damit eine Tendenz unserer Zeit an: eine ausgesprochene Neigung zum Individualismus. Den Solidaritätsgedanken, der in der Genossenschaftsidee steckt, wieder mit Sinn zu füllen und attraktiv zu machen, bleibt also bis auf weiteres eine gewichtige Aufgabe. Wie sonst lässt sich verhindern, dass die Genossenschaften zu blossen Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaften verkommen?

**EINE IDEE MIT POSITIVEM ECHO** Die WOGENO Zürich gibt es seit gut zehn Jahren. Sie umfasst heute 34 Liegenschaften mit total 202 Mietobjekten. Die Idee der Selbstverwaltung durch autonome Hausvereine ist allerdings schon viel weiter verbreitet, wie Lisbeth Sippel nicht ohne Stolz bemerkt. In der ganzen Schweiz sind Schwesterorganisationen gegründet worden, welche sich an dieser Idee orientieren. «Die WOGENO Zürich beschränkt sich ganz bewusst auf die Region, weil wir übersichtlich bleiben wollen.» Die WOGENO hat sich den Bestand ihrer Liegenschaften vor allem durch Kauf von bestehenden Häusern erstanden. «Oftmals treten Bewohner/innen eines Hauses, welches zum Verkauf ansteht, an uns heran. In anderen Fällen ist es ein Verkäufer, der aus eigenem Antrieb vermeiden will, dass seine Liegenschaft in eine spekulative Preisspirale hineingerät.» Mit der Überbauung Hellmutstrasse hat die WOGENO überdies ein vielbeachtetes Neubauprojekt realisiert. Wichtiges Kriterium für den Kauf einer Liegenschaft ist: «Wir kaufen niemals ein Gebäude gegen den Willen der bestehenden Mieter/innen.» Daraus folgt, dass die WOGENO den Bewohnern die Mitgliedschaft in der Genossenschaft anbietet, mit der Auflage, sich als Hausverein zu organisieren und das Haus in Selbstverwaltung weiter zu führen. Trotzdem, auch dort, wo die WOGENO eine Liegenschaft erwirbt, ist zunächst einmal mit happigen Mietzinsaufschlägen zu rechnen. Dazu kommen zum Teil nicht unbedeutende Anteilscheinkapitale von bis zu 30 000 Franken. Für Härtefälle und zur Verbilligung von neu erworbenen Liegenschaften führt die WOGENO einen internen Solidaritätsfonds. Gespeist wird der Fonds von allen Mitgliedern der Genossenschaft nach einem für alle einheitlichen Schlüssel: 40 Rappen pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und Monat, minus Sozialabzüge für Kinder.

BRUNO BURRI ZU BESUCH BEI

## LISBETH SIPPEL



Dass die WOGENO bei ihrem Neubau nicht günstiger bauen konnte als andere Bauherren, hat seine Begründung wiederum im basisdemokratischen Selbstverständnis der Genossenschaft. Von Anfang an waren zahlreiche Beteiligte mit zum Teil ganz unterschiedlichen Interessen und Zielen an der Planung beteiligt, was die Projektierung ebenso verlängerte wie häufige personelle Wechsel in der Gruppe. Als weiteren Grund fügt Lisbeth Sippel an, dass zum Teil ganz bewusst nicht die kostengünstigsten Varianten gewählt wurden. Als Beispiel seien die flexiblen Grundrisse der Wohnungen oder das alternative Blockheizkraftwerk (vgl. Artikel auf Seite 19) erwähnt.

### WER ERHÄLT EINE WOGENO-WOHNUNG?

Die Genossenschaft steht grundsätzlich allen Interessierten offen. Mitglied wird, wer einen sogenannten Pflichtanteil von 3000 Franken erwirbt. Die freierwerbenden Wohnungen werden von den Hausvereinen intern ausgeschrieben und nach den oben beschriebenen Kriterien vergeben. Die WOGENO Zürich zählt heute über 700 Mitglieder. Die Wohnidee der Genossenschaft scheint vor allem jüngere Leute anzusprechen und nur selten Ausländer. Wer eine WOGENO-Wohnung beziehen will, muss bereit sein, im Hausverein aktiv mitzuwirken. Für Ordnung und Kleinunterhalt gibt es keinen Hauswart oder technischen Dienst der Genossenschaft – das wird von den Bewohnern/innen selber erledigt. Die Organisationsform bringt es mit sich, dass sich die Mietparteien untereinander aktiv auseinandersetzen müssen. Der Ruf nach der ordnungsschaffenden Verwaltung nützt hier nichts, denn Selbstverwaltung heisst auch Selbstverantwortung.

Lisbeth Sippel, ehemalige SP-Gemeinderätin, ist eines der ersten Mitglieder der WOGENO Zürich und von der Idee der Selbstverwaltung überzeugt.

Heute ist sie Geschäftsführerin der WOGENO Zürich.

# SELBSTVERWALTUNG IST KEINE LEERE FORMEL