

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 80 (2005)
Heft: 10

Artikel: "Eine echte Alternative zum Eigenheim" : Interview mit Edith Mertens, Präsidentin der Wogeno Luzern
Autor: Mertens, Edith / Krucker, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107408>

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: 04.05.2025

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

Interview mit Edith Mertens, Präsidentin der Wogeno Luzern

«Eine echte Alternative zum Eigenheim»

In den Häusern der Wogeno-Genossenschaften gilt das Prinzip der Selbstverwaltung. Dies bedingt, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner mitarbeiten. *Wohnen* unterhielt sich mit Edith Mertens*, Präsidentin der Wogeno Luzern: über Mitbestimmung und Mit-Anpacken, den hohen Eintrittspreis in ein Wogeno-Haus und die Solidarität nach dem grossen Hochwasser.

Wohnen: Frau Mertens, die Wogeno-Liegenschaft hier in Emmen ist vom kürzlichen Hochwasser schwer getroffen worden. Die Wohnungen und Räume im Parterre müssen komplett saniert werden. Wie haben Sie die Nachbarschaftshilfe erlebt?

Edith Mertens: Sehr gut. Unsere Hausgemeinschaft ist als Verein organisiert, deshalb sind wir es gewohnt, miteinander zu arbeiten und anzupacken. Als morgens um vier Uhr der Hochwasseralarm losging, halfen alle, Möbel und Geräte in die oberen Stockwerke zu bringen. Das ging ja alles rasend schnell. Dank unserer Organisationsstruktur verloren wir auch danach keine Zeit und leiteten alles Notwendige gleich in die Wege. Deshalb sind wir wohl auch schon ziemlich weit mit den Aufräum- und Sanierungsarbeiten. Die Nachbarschaftshilfe hat bei uns wegen der Selbstverwaltung sowieso einen hohen Stellenwert. Wir organisieren beispielsweise Mittagstische oder hüten einander gegenseitig die Kinder. Es ist auch völlig klar, dass die Leute aus den Parterrewohnungen ihre Möbel für die Sanierungszeit von rund zwei Monaten bei anderen Mietern unterstellen können. Und weil die Betroffenen ja auch nicht mehr kochen können, haben wir, die oben wohnen, jetzt regelmässig Gäste zum Essen.

Sie haben die Selbstverwaltung angesprochen. Wo liegen denn die Unterschiede zwischen der Selbstverwaltung in Wogeno-Häusern und den Rechten und Pflichten von Bewohnern in anderen Genossenschaften?

Die Selbstverwaltung ist etwas ganz Wichtiges und unterscheidet uns von den allermeisten Genossenschaften. In der Praxis heisst das, dass die Bewohnerinnen und Bewohner einen Hausverein gründen, der das Haus im Rahmen eines speziellen Vertrages verwaltet. Dieser Verwaltungsvertrag wird mit der Wogeno abgeschlossen. Darin ist zum Beispiel die Unterhaltsplanung geregelt oder das Recht

auf die Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes und die Mitsprache bei der Vergabe von freien Wohnungen.

Es ist sicher nicht immer leicht, die unterschiedlichen Aufgaben zu verteilen. Nach welchen Kriterien geschieht dies?

Das tut man natürlich möglichst nach den Neigungen der Leute. In einem grösseren Haus wie unserem gibt es zudem einen Vereinsvorstand, dessen Mitglieder die verschiedenen Ressorts betreuen. Dieses Modell bedeutet für alle zusätzliche Arbeit, die nicht entschädigt wird. Aber das ist ein Teil unseres Konzeptes. Auf der anderen Seite finden die Leute echte Mitbestimmung. Jeder Baum oder Busch, den Sie hier sehen, ist von den Bewohnerinnen und Bewohnern ausgesucht worden. Wer bei uns wohnt, will mitbestimmen und übernimmt deshalb auch Verantwortung.

Wie unterstützt die Wogeno-Geschäftsstelle die Hausvereine?

Indem wir Handwerkerlisten und diverse andere Hilfsmittel zur Verfügung stellen. Natürlich sind wir auch jederzeit ansprechbar und unterstützen die Hausvereine mit praktischen Tipps. Bei einem Wohnungswechsel stellen

wir eine externe Person, die für die Abnahme zuständig ist. Wir haben nämlich gemerkt, dass es nicht ideal ist, wenn ein Nachbar zum anderen sagen muss: «Das Bad ist nicht gut geputzt» oder «Diesen Küchenschrank hast du kaputt gemacht.»

Die Wogeno Luzern wurde 1984 gegründet. Was waren die Motive?

Damals stiegen die Hauspreise rasant. Privatunternehmer kauften Liegenschaften auf, hohlrten sie aus und wandelten sie in Büroräume um, weil die Renditen sehr attraktiv waren. Eine Gruppe von Leuten sorgte sich um den Quartiercharakter in den betroffenen Gebieten und wandte sich an die Wogeno Zürich, die damals schon existierte. Mit deren Know-how kehrten sie dann zurück und gründeten die Wogeno Luzern.

Die meisten Wogenos wachsen hauptsächlich durch Zukäufe von Liegenschaften. Auch Ihre Genossenschaft, die 24 Liegenschaften besitzt, hat nur zwei Neubauten hier in Emmen realisiert, deren 10-Jahr-Jubiläum Sie dieses Jahr feiern. Nach welchen Kriterien erwerben Sie Häuser und wie konnten Sie so viele Käufe in relativ kurzer Zeit finanzieren?



Fotos: wohnen



Ökologische Wogeno-Siedlung in Emmen: ein Holzofen im Wohnzimmer beheizt im Winter alle Räume.

Die meisten Liegenschaften sind uns zugetragen worden. Meistens funktioniert es so, dass die Besitzer uns anfragen, weil sie finden, dass ihr Haus in unser Konzept passt. Oder es sind Mieter, die den Kontakt knüpfen, weil ihr Haus verkauft werden soll. Wir finanzieren die Liegenschaften grundsätzlich mit Eigenkapital der Bewohnerinnen und Bewohner. Das heisst, unsere Mitglieder müssen Anteilscheine zeichnen, die höher sind als bei anderen Genossenschaften. In der Regel muss von zehn Prozent Eigenkapital ausgegangen werden.

Diese Beiträge sind auf dem Niveau von Wohneigentum. Wer kann sich das leisten?

Es ist richtig, dass die Anteilscheine eher hoch sind. Sie können aber auch mit PK-Geldern finanziert werden, was häufig gemacht wird. Es ist auch schon vorgekommen, dass wir ein Haus nicht kaufen konnten, weil die Mieter nicht bereit oder in der Lage waren, das nötige Kapital aufzubringen. Hier liegt eine gewisse Problematik, der wir uns bewusst sind. Unser Ziel ist, die Höhe der Anteilscheine zu reduzieren und im Gegenzug mehr Darlehen zu akquirieren. Das ist ein strategischer Schwerpunkt im Vorstand, und in letzter Zeit waren wir auch recht erfolgreich. Wir wissen, dass zum Beispiel kleinere Wohnungen insbesondere von jüngeren Personen bewohnt werden, die kein Geld haben oder noch nicht genügend in die PK einbezahlt haben. Da sehen wir auf jeden Fall Handlungsbedarf. Noch ein Satz zum Thema Eigentum: Für mich ist das Wohnen hier in der Wogeno eine echte Alternative zum Eigenheim. Insbesondere in einer Zeit der zunehmenden Individualisierung ist das eine gute Möglichkeit, Gemeinschaftssinn zu entwickeln.

Sie haben viele Häuser vor der Immobilienkrise gekauft. Wie hat die Wogeno Luzern diese Phase finanziell gemeistert?

Auch wir sind nicht ganz ungeschoren aus dieser Krise herausgekommen, die ja auch eine Bankenkrise war. Die Banken verlangten immer mehr Sicherheiten und übten einen ziemlichen Druck aus. Gleichzeitig mussten wir zwei, drei grössere Darlehen zurückzahlen. Damals hatten wir private Darlehen mit extrem kurzen Kündigungsfristen. Da kamen wir zwangsläufig in einen Liquiditätsengpass, weil wir in kurzer Zeit grössere Beträge auszahlen und wieder refinanzieren mussten. Aber daraus haben wir gelernt und diesen Bereich weiter professionalisiert.

In ihrem Leitbild schreibt die Wogeno, dass sie «nach ökologischen Kriterien baut». Was heisst das in der Praxis?

Weil wir mehrheitlich ältere Liegenschaften kaufen, haben wir einen grossen Renovationsbedarf. Das wird uns in den nächsten zehn Jahren sicher stark beschäftigen. Wir haben bereits viel Zeit damit verbracht, genaue Sanierungspläne entsprechend unseren finanziellen Möglichkeiten und hinsichtlich der Dringlichkeit auszuarbeiten. Wenn es konkret wird, schauen wir wirklich sehr genau hin und messen der ökologischen Bauweise grosse Bedeutung bei. Wir sind der Meinung, dass nicht nur günstiges, sondern auch gesundes Wohnen sehr wichtig ist.

Die Wogeno Luzern und insbesondere die Liegenschaft hier in Emmen liegt in einem eher konservativen Umfeld. Wie hat die Umgebung auf Ihre Aktivitäten reagiert?

Gerade Emmen ist sicher eine bürgerliche Gemeinde. Es gibt einen alten CVP-Bestand, einen neuen SVP-Bestand und einen kleinen «linken Kuchen». Vom Radweg, der hier vorbeiführt, hörten wir am Anfang schon die eine oder andere Bemerkung über die «grünen Alternativen». Unterdessen sind diese Stimmen verstummt. Unsere Siedlung wird in einer Gemeindebroschüre sogar als besonders

lebenswertes Haus erwähnt. Ausserdem sind viele Bewohnerinnen und Bewohner in der Dorfgemeinschaft aktiv. Wir stellen sogar fünf Vertreterinnen und Vertreter im Einwohnerrat. Wir sind also bestens integriert. Zudem sorgen wir sicher auch für interessante Steuerzahler.

Pflegt die Wogeno den Kontakt zu anderen Baugenossenschaften in der Region?

Für mich ist die Zusammenarbeit mit anderen Baugenossenschaften sogar ein strategisches Ziel. Ein gemeinsamer Auftritt, wenn es um die Vergabe von Baurechten oder Anteilen an Überbauungen geht, wäre sicher nicht verkehrt. Ich bin überzeugt, dass wir Baugenossenschaften noch erfolgreicher sein können, wenn wir einheitlicher auftreten und zusammen Eingaben präsentieren.

Als eine der wenigen Baugenossenschaften – wenn nicht als einzige – besitzt die Wogeno Luzern ein Ferienhaus auf der Rigi.

Auch dieses Haus wurde uns zum Kauf angeboten. Es wird über die Geschäftsstelle vermietet und steht grundsätzlich auch Nicht-Mitgliedern offen. Es ist wunderbar gelegen und so gross, dass sich problemlos mehrere Familien gleichzeitig dort aufhalten können. Und sehr beliebt: Bestimmte Daten sind schon Jahre im Voraus reserviert.

INTERVIEW: DANIEL KRUCKER

**Edith Mertens arbeitete nach einem Germanistikstudium zunächst als Journalistin. Später studierte sie familienbegleitend Jurisprudenz und liess sich zur Mediatorin ausbilden. Heute forscht sie an der Uni Luzern über alternative Streitbeilegungsformen für KMU und hat einen Lehrauftrag für Mediation. Edith Mertens wohnt mit ihrer Familie in einer Wogeno-Liegenschaft in Emmen, wo sie sich im Einwohnerrat engagiert. Seit 2002 wirkt sie als Präsidentin der Wogeno Luzern, die 1984 gegründet wurde und 139 Wohnungen sowie 15 Ateliers in 24 Liegenschaften besitzt. Die Wogeno Luzern gehört zum Schweizerischen Verband der Wogeno-Genossenschaften. Diese vertreten die gleichen oder ähnliche Inhalte, dazu gehören demokratische Wohn- und Arbeitsformen oder Engagement in wohnpolitischen Fragen.*