

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 12: Regionalteil Aargau, Haushalt  
  
**Artikel:** WOGENO und Wohnungsmarkt  
**Autor:** Steiger, Franz Josef  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105961>

### **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:** 23.02.2026

**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 Entscheidungen 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 Liegenschaftsverwaltung übernehmen. Hier treffen unwei-

gerlich 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, Josefs-hof, 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 offenen Laube bis zur Normal-komfortwohnung ist alles zu haben. Ständig sind Sanierungsarbeiten im Gange, die eine zeitaufwendige Begleitung erfordern.

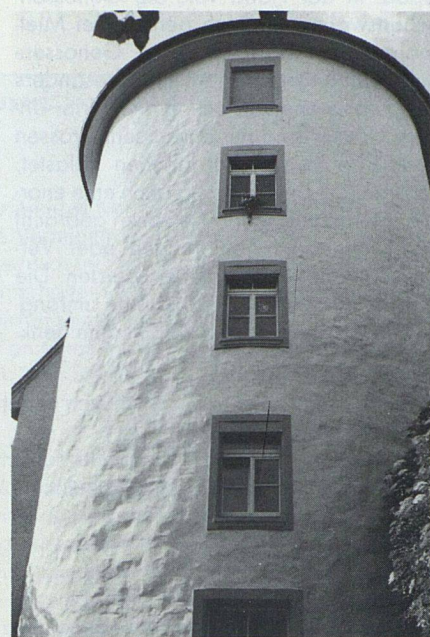
### Mobilität um jeden Preis?

In unserer Vorstadregion hat der Wohnungsmarkt im Zeitraum 1984–88 genügend günstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt, so dass unsere zum Teil mangelhaften Altliegenschaften kaum eine konstante Bewohnerschaft aufwiesen. Die Einsicht, Genossenschafter zu wer-

den, 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 Hypothekarzins-erhöhung

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.





Alte Bausubstanz erhalten und günstigen Wohnraum bieten: An der Wassergasse 8 in Rheinfelden vermietet die 1983 gegründete WOGENO Aargau 13 Wohnungen, 1 Atelier und 2 Gewerberäume.

tigkeitsgefühl steigen indessen auch die Ansprüche. Ohne Aussicht auf eine andere Wohnung werden allfällige Mängel einer Wohnung wieder als schwerwiegend empfunden. Wenn der Traum vom eigenen Haus verblasst, zieht man den Spatz in der Hand vor: die Genossenschaftswohnung. Doch gerade bei Mietwohnungen, also auch bei Genossenschaftswohnungen, liegt eine besonders ausgefallene Gestaltung nicht drin. Unsere Häuser sind mit einem sehr grossen Anteil an Hypothekendarlehen belastet, so dass die Zinserhöhung auch eine enorme Steigerung der Mietzinse gebracht hat, ohne dass Sanierungen oder Verbesserungen vorgenommen wurden. Die Belastung ist so hoch, dass eine umfangreiche Sanierung ohne WEG kaum denkbar ist.

## Lernen, auch mal streiten zu müssen

Hans Schwarz

Als wir am 1. April 1988 den «Bewohnerverein Zur Neumühle» ins Leben riefen, ahnte wohl niemand, auf welches Experiment wir uns da einliessen. Verlockend war zunächst einfach die Aussicht, als selbstverwaltetes WOGENO-Haus ein paar Prozent weniger Mie-

te zahlen zu müssen und aktiv am bevorstehenden Umbau der Liegenschaft mitwirken zu können. «Mitbestimmung» hiess dann aber in Wirklichkeit auch: Zahlreiche Sitzungen mit dem Architekten und den Handwerkern, Planungs-Leerläufe, endlose Verzögerungen beim Umbau (und damit verbunden eine erhebli-



Marktgasse 23, Rheinfelden:  
3 Wohnungen, 1 Laden mit Büro

che Teuerung...). Heute, nach fast vierjähriger Bauzeit, sind immerhin alle zufrieden und freuen sich über das schöne Resultat. Und eine gehörige Portion Stolz über das Erreichte und Durchgestandene lassen wir uns auch nicht nehmen!

### Doch nicht anders als andere?

Uns ist klar, dass Konflikte im häuslichen Zusammenleben unvermeidbar sind; geht es nun um die Sauberkeit in der Waschküche oder um die Frage, wessen Katze wohl wieder eine tote Maus im Treppenhaus deponiert hat. Darin unterscheiden wir uns bestimmt nicht allzu stark von «üblichen» Hausgemeinschaften vergleichbarer Grösse. Nie aber muss bei uns jemand das Gefühl haben, als zweitrangig im Haus zu gelten, wie viele es in konventionellen Wohnsituationen erlebt haben, wo im Extremfall einfach ein im selben Haus lebender Hausbesitzer den Ton angibt.

Auch wenn es für uns angenehm ist, in Zweifels- und Nötfällen den WOGENO-Vorstand anrufen zu können, haben wir zu akzeptieren gelernt, dass der Vorstand meistens zurückfunkelt: «Regelt das doch bitte selbst!» Selbstverwaltung hat schliesslich auch etwas mit Selbstständigkeit zu tun. Eine Bewohnerin der «Neumühle» meint denn auch: «Ich habe hier gelernt, auch mal streiten zu müssen – und auch zu können.»