

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Ferienhaus inklusive  
**Autor:** Weibel, Mike  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106436>

### **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:** 21.02.2026

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



# FERIENHAUS INKLUSIVE

Dass eine junge Genossenschaft ein Ferienhaus auf der Königin der Berge besitzt, ist an sich schon Exklusivität genug. Dass sie aber die Verwaltung der Liegenschaft von niemand Geringerem als einem nachmaligen Bundespräsidenten übernahm, setzt der Rigi noch ein Schneekrönchen auf. Tatsächlich war Otto Stich Verwalter des Hauses Romiti, als es die WOGENO Luzern der Coop-Gruppe abkaufte. Das 11-Zimmer-Haus wird heute erfolgreich als Gruppenunterkunft vermietet – mit Rabatt natürlich an die eigenen Mitglieder, die sich über die Erweiterung der Stube beim Eintritt ins Hochgebirge freuen.

Gut sind die Aussichten für die WOGENO Luzern allerdings auch im Unterland. Die Genossenschaft hat ein äusserst aktives Geschäftsjahr hinter sich und alle Hände voll zu tun. 1995 wurden drei Häuser gekauft und einige Renovationen gestartet. Ausserdem stürzten sich die Luzerner ins erste, heute abgeschlossene Neubauprojekt ihrer Geschichte und investierten in Emmen zehn Millionen Franken.

Kein Wunder, musste sich die Genossenschaft zu diesem Zeitpunkt auch neu organisieren. «Die Belastung für die zwei Vorstandsmitglieder, welche die Geschäftsleitung wahrnahmen, wurde zu gross», sagt die heutige WOGENO-Präsidentin Ursula Moser, die auf ersten Februar die Geschäftsleitung übernimmt. Sie ist vor zehn Jahren Mitglied der Genossenschaft geworden, als ihre Familie ein Mehrfamilienhaus kaufen wollte und dies über die WOGENO abwickelte. Das seit 1992 betriebene Teilzeitsekretariat wurde ausgebaut; gerade rechtzeitig, um auch den Entwicklungen in der Wohnungsvermietung begegnen zu können. «Wir

haben gegen hundert Dokumentationen an InteressentInnen für die Unterlachenstrasse versandt», schreibt die WOGENO in einem Rundbrief, und konstatiert: «Der Vermietungsaufwand stieg gegenüber früheren Jahren erheblich.» Anstelle der nebenamtlichen Geschäftsführung durch ein Vorstandsmitglied übernahm Leo Stäuble, als gelernter Architekt ein Mann vom Fach, die Geschäftsführung.

Die Geschäftsstelle der WOGENO findet man heute im Bruchquartier, jenem Stadtteil, in dem die Organisation ihre Wurzeln hat. 1984 gründete eine Handvoll Leute – in Anlehnung an die bereits 1981 gegründete Zürcher WOGENO – eine Luzerner Variante dieses neuen Genossenschaftstyps mit selbstverwaltenden Hausgemeinschaften. Seither ist die WOGENO Luzern kontinuierlich gewachsen. 450 Mitglieder haben einen Anteilschein, weit mehr Leute, als die Genossenschaft mit Wohnraum versorgen kann. Heute gehören ihr 24 Liegenschaften mit 140 Wohnungen. Und sie hat in diesem Dutzend Jahre zwei Ableger gebildet, nämlich die WOGENO Sursee und die WOGENO Hinterland. Damit sei, sagt Geschäftsleiter Leo Stäuble, «vor allem Willisau gemeint».

Wir sitzen im Auto und fahren in Richtung Emmen. Hier, im Unter-Grundhof, hat die WOGENO zusammen mit anderen Bauherrschaften an der Verwertung eines grösseren Grundstücks teilhaben können. Der erste, grössere Neubau mit 16 Wohnungen ist bereits bezogen und voll vermietet.

Kaum sind wir angekommen, wird Leo, der mit der ganzen Mieterschaft per du ist, in Beschlag genommen. Hier eine

Der erste  
Neubau der  
WOGENO  
glänzt mit  
ökologischen  
Qualitäten  
und grosser  
Allmend  
(Vorder-  
grund)

**DIE WOGENO DER LEUCHTEN-  
STADT AM VIERWALDSTÄTTER-  
SEE ZÄHLT ERST EIN GUTES  
DUTZEND JAHRE UND NENNT  
BEREITS 24 LIEGENSCHAFTEN  
MIT 140 WOHNUNGEN IHR  
EIGEN. DER ERSTE NEUBAU  
DER LUZERNER ZEICHNET  
SICH DURCH HOHE ÖKOLO-  
GISCHE QUALITÄTEN AUS.**

FOTO: MIKE WEIBEL





Aussicht vom  
WOGENO-  
Haus Romiti  
auf der Rigi:  
willkommene  
Erweiterung  
der Stube



Schlüsselübergabe, da eine Terminvereinbarung, dort ein erster Entwurf zu den Statuten des Hausvereins, den die neu gebildete Hausgemeinschaft zu konstituieren hat. Das Einvernehmen zwischen Mieter/innen und Stäuble wirkt entspannt, kameradschaftlich. Auffallend viele Männer sind anwesend, eine Stunde vor Mittag. Die neue Mittelschicht ist hier gut vertreten, Dienstleistungsberufe, Job-sharing in Haushalt, Kinderbetreuung und Teilzeit im Erwerbsleben. Die mehrgeschossigen Familienwohnungen sind WEG-finanziert; eine Fünf-Zimmer-Maisonette kostet mit der Grundverbilligung netto 1800 Franken im Monat.



Expräsidentin,  
neue  
Geschäfts-  
führerin:  
Ursula Moser

Auf der Südseite ist dem Baukörper eine gläserne Zeile vorgestellt, «einen Sonnenraum nennen wir es», erklärt Stäuble. Dieser gläserne Balkon ist weder beheizt noch isoliert. Die Erschliessung führt über den mehr als drei Meter tiefen Laubengang an

der Nordfassade. Der Sonnenraum stellt, indem er die Sonnenwärme festhält, einen Teil der Heizung dar. In jeder Wohnung steht zudem ein moderner Kachelofen; im Hof ein überdachtes Holzlager. Das Warmwasser wird über die im Dach eingelassenen Kollektoren erwärmt; im Winter versorgt eine zentrale Holzfeuerung das Brauchwasser mit zusätzlicher Energie. Wer betreibt diesen Ofen in einer selbstverwalteten Siedlung, wo doch alle der Hauswart sind und niemand die Heizerin? «Die Hausgemeinschaft hat sich auf ein Rotationsprinzip geeinigt», erklärt Stäuble. Das tägliche Feuern im Turnus habe letzten Winter gut geklappt. Die zweite Etappe in der Überbauung war ursprünglich als Gewerbebau geplant, ein Lärmriegel auch zur vielbefahrenen Kantonsstrasse hin. Doch in Luzern besteht wie überall ein Überangebot an Gewerbebau, und so hat sich die Bauherrschaft entschieden, das Untergeschoss als Kleinwoh-

nungen und oben drauf nach bewährtem Muster mehrgeschossige Familienwohnungen auszuführen.

Die Vermietung dieser Wohnungen ist nicht ganz problemlos. Immerhin bietet die Überbauung zwischen den Häusern viel Platz; Flächen zum Spielen, eine Allmend mit Familiengärten; auch ein Gemeinschaftsraum mit Sonnenraum fehlt nicht.

Das WOGENO-Beteiligungsmodell, bei dem die Mieter/innen ein Kapital von gegen 10 Prozent des Anlagewerts einbringen, erschwert dagegen im heutigen Markt die Mietersuche, vorab in den günstigen Altbauwohnungen, wo bei einem Mietzins von beispielsweise 860 Franken ein Pflichtanteilkapital von 21 000 Franken erforderlich ist. «Wir haben nach Alternativen gesucht und können heute einen Sparvertrag anbieten», sagt Leo Stäuble. Danach zahlt der Mieter oder die Mieterin neben dem monatlichen Mietzins einen Sparbeitrag ein; das dergestalt geäußerte Kapital reduziert jährlich den Mietzuschlag und erreicht irgendwann – so die Mietdauer es erlaubt – die Höhe des Pflichtanteils. Anwenden darf die WOGENO dieses Modell allerdings nicht zu häufig, denn sonst schwinden ihre Eigenmittel.

Derartige Probleme beschäftigen nicht nur die Luzerner, sondern auch alle anderen WOGENOS in der Schweiz. So erstaunt es nicht, dass sich diese speziellen Genossenschaften in einem eigenen Dachverband zusammengeschlossen haben, der WOGENO Schweiz eben, domiziliert bei der Luzerner Geschäftsstelle. Neben Erfahrungsaustausch und Interessenvertretung steht auch die Freizügigkeit auf der Agenda des Zusammenschlusses: WOGENO-Genossenschaftler/innen sollen grenzenlos in WOGENOS wohnen können; ihre Beitragsjahre – eines der Vermietungskriterien – sollen überall angerechnet werden.

So werden denn wohl in absehbarer Zeit die Mitglieder der WOGENO Luzern nicht mehr die einzigen sein, die zum Rabatt-Tarif auf der Königin der Berge logieren.

MIKE WEIBEL