

# Wer wohnt genossenschaftlich?

Rezession hemmt Entwicklung des selbstverwalteten Wohnens

Anfang der 80er Jahre begann die Wogeno als kleines Selbsthilfeprojekt. Jetzt verfügen die 15 regionalen Genossenschaften über 130 Liegenschaften mit etwa 800 Wohnungen. Die Idee für «ein sicheres, selbstverwaltetes und gemeinschaftliches Wohnen» hat den Durchbruch bisher nicht geschafft, auch wenn der Wohnungsbestand stetig wächst.

■ VON ALFONS SONDEREGGER

Wer bei einer der 15 Wogeno-Genossenschaften eine 4½-Zimmer-Wohnung mietet, muss rasch einmal 20 000 bis 25 000 Fr. Genossenschaftskapital aufbringen. In einem dieses Jahr fertiggestellten und vollvermieteten Ökologie-Wohnblock in Emmen LU mit 16 Wohnungen waren gar über 30 000 Fr. (10% der Anlagekosten) erforderlich. Das ist nicht wenig, auch wenn eine 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung dort blass ungefähr 1600 Fr. Monatsmiete kostet – dank Verbilligungen des eidgenössischen WEG.

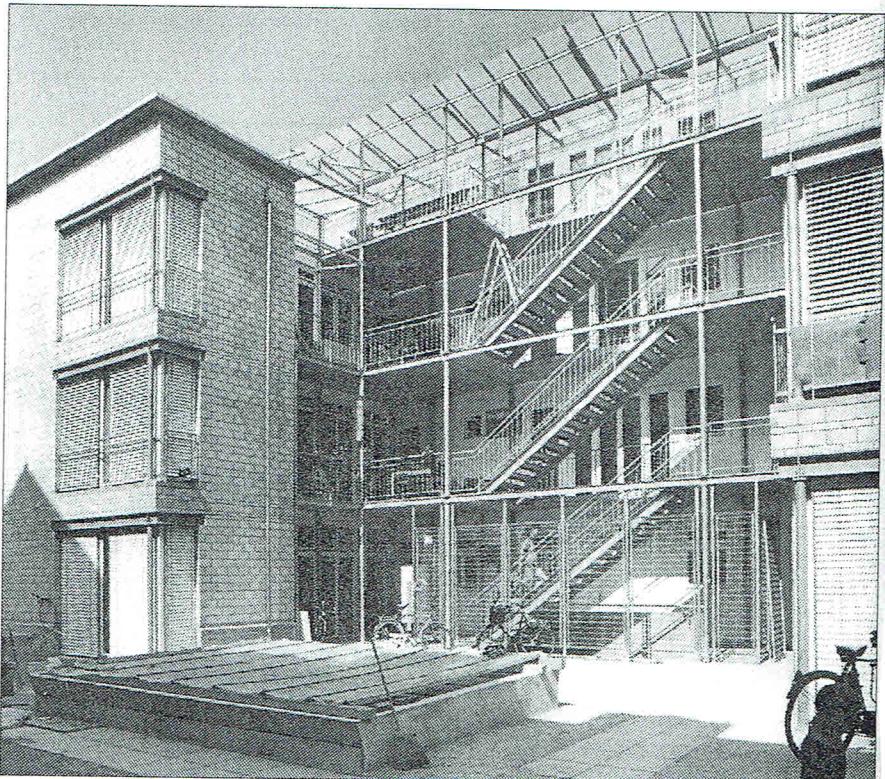
Die Wogeno – ein Modell also für Mittelschichtler? Der Präsident der neugebildeten Wogeno Schweiz, der Luzerner Sepp Habermacher, winkt ab: «So stimmt das nicht. Wir haben viele Leute mit kleinen Einkommen, die sich für das Kapital oft von Freunden helfen lassen müssen.» Richtig sei, dass es die Wogeno schwerer habe, seit mehr Wohnungen leer stehen und die Mieten etwas im Sinken sind.

## Meist Altliegenschaften

Neubauten sind für die meisten Wogenos in der Schweiz noch immer die Ausnahme. Der hauptsächliche Besitz besteht aus Altliegenschaften, die dank dem Kauf durch die Wogeno der Spekulation entzogen werden. Wenn die bei Hauskäufen übernommenen Mieter einkommensschwach seien, werde ihnen bei der Kapitaleinzahlung Zeit gelassen – genauso wie bei der Selbstverwaltung. Habermacher stellt aber klar, dass jede Wogeno dringend auf Eigenkapital angewiesen sei; dieses besteht auch noch aus gutverzinsten Solidaritätsdarlehen von Dritten.

Genossenschaftliches Wohnen hat in der Schweiz Tradition. Dennoch ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen gering: Nur etwa 5% der über 3 Mio. Wohnungen sind genossenschaftliche. Und von diesen 150 000 sind erst 800 solche der Wogeno. Die grösste und älteste Wogeno (1981 gegründet) ist die Zürcher mit 211 Wohnungen, Luzern belegt mit 134 den zweiten, St. Gallen mit 106 den dritten und Solothurn mit 100 den vierten Platz. Wogenos gibt es z. B. auch noch in Bern, Aarau, Uster, Olten und Sursee.

«Die Wogeno ist eine Alternative zwischen Miete und Eigentum», sagt Haber-



Eine der wenigen Neubauten der Wogeno: Die 1991 fertiggestellte «Hellmi» an der Hellmutstrasse in Zürich-Aussersihl.

BILD WOLFGANG STRÄULI

macher. Wichtigstes Qualitätsmerkmal der Wogeno sei die Selbstverwaltung: Wogeno-Bewohnerinnen und -Bewohner sind meist in Hausvereinen organisiert und verwalten ihre Häuser selber. Die Vereine – sie haben «ihr» Haus bei der Wogeno gemietet – ziehen den Mietzins ein. Und sie sind für Reparaturen, kleinere Sanierungen und Umgebungsarbeiten, für das Einrichten von Gemeinschaftsräumen sowie für Alltägliches zuständig. Dafür behalten die Luzerner Hausvereine z. B. 0,5% der Anlagekosten zurück (Unterhalts- und Betriebskonto).

## Kauf im Einvernehmen mit Miatern

Bei der Wogeno Zürich werden 36 der 37 Liegenschaften von Hausvereinen verwaltet. «Wir kaufen Häuser eigentlich nur dann, wenn eine klare Mehrheit der bisherigen Mieter das auch will», erklärt Geschäftsführerin Lisbeth Sippel. Kommt diese Mehrheit nicht zustande, so werden selbst geeignete Liegenschaften fallengelassen. Die ehrenamtlichen Hausvereine funktionieren gemäss Sippels Erfahrungen dann gut, wenn sie nicht mehr als etwa 12 Wohnungen umfassen.

Mühe mache einigen Hausvereinen die Administration, z. B. das Inkasso der Mieten, sagt Wogeno-Schweiz-Präsident Habermacher. Der Verband suche hier nach Hilfestellungen. Denkbar wäre, dass die

Wogeno die Miete direkt einzieht und den Hausvereinen einen Betrag für Unterhalt und Betrieb gutschreibt. Ebenso, dass der einzelne Mieter seinen Vertrag statt mit dem Hausverein mit der Wogeno abschliesst. Lisbeth Sippel würde beides bedauern: «Das wäre ein Rückschritt.»

## Grosse Vorhaben: Wogeno-Sache

Grössere und zudem wertvermehrende Investitionen, z. B. nachträgliche Wärme-Isolation, Dachstockausbau, Erstellung von Gemeinschaftsräumen, Doppel- oder Dreifachverglasung, sind normalerweise der Besitzerin – also der Wogeno – vorzulegen. Zur Finanzierung solcher Vorhaben dient der Wogeno-Erneuerungsfonds, der mit einem bestimmten Prozentsatz des Mietzinses geäuftet wird.

«Wer sich für die Wogeno entscheidet, für den muss Wohnen relativ wichtig sein», glaubt Sepp Habermacher. Aber das Engagement bringe auch etwas: «Die Genosschafterinnen und Genosschafter können mitbestimmen, was mit der eigenen Wohnung, mit dem Haus und mit der Umgebung geschieht.» Bei baulichen Mieterwünschen sei die Wogeno meist liberal, sie sorge einfach für eine fachgerechte und ökologische Ausführung. «Wir schaffen die Strukturen», sagt Habermacher, «an den Leuten liegt es dann, diese möglichst gut und gemeinschaftlich zu nutzen.»