

Nun trifft es auch die Genossenschaften

Zürich klagt über um bis zu 30 Prozent höhere Mieten. Im Aargau hingegen sieht die Lage weitaus weniger düster aus.

Daniel Vizentini

Mieterhöhungen waren dieses Jahr praktisch im ganzen Land ein Thema, bei den Genossenschaftswohnungen aber konnte der Anstieg bisher hinausgezögert werden. Doch wohl nicht mehr lange: Ab nächstem Frühling sollen die Mieten in vielen Fällen auch da erhöht werden.

Im Kanton Zürich sorgte dies zuletzt für Aufruhr, denn dort steigen die Mieten teilweise erheblich: Der «Tages-Anzeiger» berichtete von geplanten Erhöhungen um bis zu 30 Prozent. Die NZZ schrieb von empörten Genossenschaftsmitgliedern, die Flugblätter verteilten und den Mietanstieg anfochten. Auf den 1. April werde die Monatsmiete einer Familie etwa um 450 Franken steigen.

«Solange die Zinsen und die Teuerung tief blieben, war die Genossenschaftswelt in Ordnung», erklärte die NZZ. Gebäudeversicherungswert und Finanzierungskosten seien aber stark gestiegen, ebenso die Bauteuerung. Und daran richte sich die Mietzinsformel bei Genossenschaften. Wobei: Diese «systembedingte Schwächen» betreffen offenbar vor allem Zürich. In anderen Kantonen, darunter dem Aargau, unterliegen Mieten laut der NZZ dem Obligationenrecht und hängen vom Referenzzins von Hypotheken ab. Teuerungen könnten da nur teilweise weiterverrechnet werden.

«Reine Stimmungsmache gegen Genossenschaften»

Rolf Wagner, Präsident der Wohngenossenschaft Wogeno Aargau, hält die Artikel von «Tages-Anzeiger» und NZZ deshalb für «reine Stimmungsmache gegen Genossenschaften» und deren Kostenmietmodell. «Bei uns in der Wogeno zeigt sich ein anderes Bild», sagt er. «Unser Modell stützt sich nicht auf den Versicherungswert der Liegenschaften,



Die autofreie Siedlung der Genossenschaft Lägern Wohnen an der Badener Gartenstrasse.

Bild: Sandra Ardizzone

sondern auf die tatsächlichen Kosten, die dort anfallen.»

Die Wogeno Aargau bietet 99 Wohnungen in 15 Liegenschaften im Raum Aarau, Baden, Brugg oder Rheinfelden. Derzeit sei die Genossenschaft an der Berechnung der neuen Mieten. Und siehe da: «Unter Berücksichtigung der vermuteten Hypothekenzinsentwicklung und der Investitionskosten für die nächsten fünf Jahre zeigen erste Resultate, dass bei vielen Liegenschaften der Wogeno der Mietzins gesenkt werden kann», sagt Rolf Wagner.

Während die durchschnittlichen Nettomietzinsen pro Quadratmeter laut Wagner in der Schweiz 25,80, in Zürich 34,30 und im Aargau 21,50 Franken betragen, verlangt die Wogeno

Aargau nur 16 Franken. «Unsere Botschaft lautet demnach: Es braucht mehr genossenschaftlichen gemeinnützigen Wohnraum im Kanton Aargau.»

Abau erhöht die Mieten nicht, Lägern Wohnen schon

Neun Siedlungen mit rund 300 Wohnungen bietet die Wohnbaugenossenschaft Abau im Raum Aarau. Dort sollen die Mieten bis Ende 2024 nicht erhöht werden, sagt Vorstandspräsident Bruno Alberti. «Kosten, die auf uns zukommen, können wir durch eine langfristige Finanz- und Investitionsplanung bereits im Voraus gut abschätzen.»

Eine Änderung des Referenzzinssatzes habe deshalb keinen sofortigen Einfluss auf die finanzielle Situation der Genos-

«Es braucht mehr genossenschaftlichen gemeinnützigen Wohnraum im Aargau.»

Rolf Wagner
Präsident Wogeno

senschaft und damit auf die Mietzinsgestaltung. «Wir sind verpflichtet, die Mietzinse den effektiven Kosten anzupassen und nicht einem Denken auf maximale Rendite zu unterwerfen», sagt er.

Mieterhöhungen wird es hingegen bei Lägern Wohnen geben, der grössten Aargauer Wohnbaugenossenschaft mit 941 Wohnungen verteilt auf 24 Siedlungen vor allem im Raum Baden, aber auch in Lupfig oder Büblikon. Jetzt im Januar startet der Bau einer weiteren Siedlung mit 41 Wohnungen im Badener Kappelerhof. Geschäftsführer Mario Jacober erklärt: Man habe alle Mietzinssenkungen der letzten Jahre umgehend an die Mieterschaft weitergegeben. Doch auch die Genossenschaft sei nun

mit den steigenden Hypothekenzinsen konfrontiert. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25 Prozent auf 1,5 Prozent im Juni und auf 1,75 Prozent jetzt im Dezember werde aber erst verzögert weitergegeben, ab dem 1. März 2024. «Eine Erhöhung des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinserhöhung von 3 Prozent. Zudem werden 40 Prozent der aufgelaufenen Teuerung geltend gemacht.» Auf eine Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerung habe Lägern Wohnen jedoch verzichtet. «Unter dem Strich beträgt die Mietzinserhöhung rund 5 bis 7 Prozent.»

Kanton verneinte zuletzt eine Förderung

Der Anteil Genossenschaftswohnungen im Aargau ist auffallend klein: 1,4 Prozent aller Bauten mit gemeinnütziger Wohnnutzung in der Schweiz werden von Genossenschaften verwaltet. In Zürich sind es 5 Prozent, in Luzern 2,7, im Aargau lediglich 0,5.

Um der Knappheit an Wohnungen mit günstigen Mieten entgegenzutreten, hatte die SP letzten März im Grossen Rat die Schaffung eines öffentlichen Fonds für gemeinnützigen Wohnungsbau gefordert. Schliesslich verlange die Aargauer Verfassung, dass der Kanton Vorkehrungen trifft, «damit jedermann eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann», so die SP. Die FDP hingegen sprach sich gegen eine staatliche Förderung von Genossenschaftswohnungen aus.

Dieser Ansicht war auch der Regierungsrat, der die Motion der SP im Juli ablehnte. Der Kanton kenne keine direkte Wohnbauförderung, und ob ein Fonds gegen die aktuell schwierige Lage etwas ausrichten könne, sei fraglich. Es sei auch schwierig sicherzustellen, dass die Förderung dort eingesetzt werde, wo sie auch nötig wäre.

Wird Schwimmunterricht vernachlässigt?

FDP-Grossrat Titus Meier will Auskunft über die Situation in den Gemeinden – das sagt der Regierungsrat.

Dominic Kobelt

Gemäss Aargauer Lehrplan ist «Bewegen im Wasser» ein verpflichtender Bestandteil in allen drei Zyklen der Volksschule. Trotzdem scheine es Schulen zu geben, die dieser Verpflichtung nicht nachkommen würden, schreibt FDP-Grossrat Titus Meier in einer Interpellation. Er ist überzeugt, dass die Zahl von 45 Ertrinkungstoten, die es jährlich in der Schweiz gibt, gesenkt werden könnte.

Darum will er vom Regierungsrat wissen, welche Schulen einen regulären Schwimmunterricht anbieten, welche dies im speziellen Rahmen (zum Beispiel im Blockunterricht oder nur im Sommerhalbjahr) machen und welche der Verpflich-

tung nicht nachkommen. Die Antwort dürfe den FDP-Grossrat enttäuschen: «Der Regierungsrat führt keine systematische Erhebung zur Umsetzung des Schwimmunterrichts an der öffentlichen Schule durch.» Dem Regierungsrat sei daher nicht bekannt, in welcher Form und in welchen Zyklen die Gemeinden respektive die Schulen den Schwimmunterricht schwerpunktmässig erteilen, heisst es weiter. Gebe es begründete Hinweise, dass eine Schule der Verpflichtung nicht nachkomme, interveniere die kantonale Schulaufsicht: «Sie klärt den Sachverhalt mit der Schulleitung (Gemeinderat und Schulleitung) und ordnet bei Bedarf die rechtskonforme Umsetzung des Schwimmunterrichts

unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen vor Ort an.»

Was können die Eltern unternehmen?

Wenn eine Schule keinen Schwimmunterricht anbietet, dann können Eltern das Gespräch mit der Klassenlehrperson suchen. «Wenn dies nicht erfolgreich ist, wenden sie sich an die Schulleitung (Schulleitung und Gemeinderat). Sollte auch dies keine Klärung ermöglichen, können sich die Eltern an die kantonale Schulaufsicht wenden», schreibt der Regierungsrat. Eine rechtliche Grundlage, dass Eltern in diesem Fall der Gemeinde die Kurskosten eines privaten Schwimmkurses in Rechnung stellen können, gibt es hingegen nicht. Schulanlagen

finden sich selten in der Nähe von Schwimm- und Hallenbädern. Oft müssen deshalb längere An- und Rückreisezeiten in Kauf genommen werden. Meier möchte vom Regierungsrat wissen, welcher Anteil an einer Lektion für die Reisezeit als vertretbar anzusehen ist. Grundsätzlich seien Lektionen für den Unterricht einzusetzen, schreibt dieser. Deshalb bräuchten die Schulen einen organisatorischen Spielraum, etwa für Projektwochen oder Blockunterricht.

Keine Fälle von dauerhafter Abwesenheit bekannt

Lehrpersonen würden immer wieder erleben, dass Schülerinnen und Schüler «selten bis nie den Schwimmunterricht besuchen, weil die Erziehungsbe-

rechtigten ihr Kind Woche für Woche mit unterschiedlichen Begründungen vom Schwimmunterricht entschuldigen», schreibt Titus Meier in seiner Interpellation. Solche Fälle seien dem Departement Bildung, Kultur und Sport (DGS) nicht bekannt, heisst es in der Antwort. «Für das Absenzenwesen sind in erster Linie die Klassenlehrpersonen zuständig.» Sollte dies vorkommen, würden Lehrpersonen und Schulleitung das Gespräch mit den Eltern suchen.

Für eine Dispensation sei entweder eine überdurchschnittliche Sachkompetenz wie beispielsweise überdurchschnittliche Schwimmkenntnisse auszuweisen oder andere wichtige Gründe wie gesundheitliche Beeinträchtigungen.

Nachrichten

Jugendliche sprengen Parkuhr

Wettingen Am Freitagnachmittag sprengten zwei Jugendliche an der Mattenstrasse die Zehlsäule eines Parkplatzes. Eine Drittperson konnte die beiden männlichen Jugendlichen zwischen 12 und 15 Jahren, einer mit schwarzer Jacke mit rotem Schriftzug, kurz aufhalten, dann flüchteten sie. Die Kantonspolizei sucht Zeugen. (az)

Weitere Festnahme nach Streit am Bahnhof

Aarau Am 26. Dezember kam es am Bahnhof zu einer Auseinandersetzung zwischen mehreren Personen, drei wurden festgenommen. Der Tatverdacht erhärtete sich jedoch nicht. Nun konnte ein 18-jähriger Afghane ermittelt werden, der verdächtigt wird, andere mit einem Messer verletzt zu haben. (az)