

## Aargau

# Wohnungsnot im Aargau: Helfen mehr Genossenschaften?

Letztes Jahr sind die Mieten im Aargau zum ersten Mal seit langem gestiegen. In anderen Kantonen ist günstiger Wohnraum schon lange Mangelware. Können Genossenschaften die Krise dämpfen? Ein Augenschein bei der Wogeno Aargau in Ennetbaden und Biberstein.

Jocelyn Daloz

Auf dem Weg zum Domizil von Rolf Wagner verlassen wir nach wenigen Augenblicken die Badener Altstadt mit ihren Passanten, die schnellen Schrittes zur Arbeit eilen und mit den Lieferwagen, die am frühen Morgen die Waren für die Geschäfte anliefern. Jenseits der Limmat herrscht eine friedliche Atmosphäre, leise plätschert der Fluss – und dies keine zehn Minuten vom Bahnhof entfernt.

Dank dem roten Promenadenlift und dem gleichfarbigen Limmatsteg, die 2007 die Seilfähre abgelöst haben, gelangt man rasch zur Wohnung von Wagner. Auf seinem Balkon erwartet uns ein prächtiger Ausblick: direkt auf den Fluss, die Fassaden der Altstadt und die alte gedeckte Holzbrücke, während in der Ferne die Autos über die Hochbrücke fahren.

Rolf Wagner gibt es zu: Es ist ein Privileg, hier zu wohnen. Dieses Privileg ist das Verdienst der Wohngenossenschaft Wogeno Aargau, die im Aargau im Jahr 1983 gegründet wurde und die er seit 20 Jahren präsidiert.

### Eine Bewegung von «Hippies und Freaks»

Zwei Jahre zuvor organisierten sich erste Genossenschafter in Zürich und gründeten die erste «Wogeno». Entstanden ist die Idee aus den politischen Jugendbewegungen der 80er-Jahre, die sich gegen Immobilienspekulationen und steigende Miet- und Eigentumszinsen organisieren wollten. Die Idee: sich gemeinschaftlich, solidarisch und demokratisch zu organisieren, um Wohnraum auch an begehrten Orten wie in Stadtzentren dauerhaft günstig zu halten.

Diese Ideale scheinen aktueller denn je, schliesslich sind die Mieten im Aargau im vergangenen Jahr zum ersten Mal seit Jahren gestiegen. Die Leerwohnungsziffer geht praktisch überall

zurück, Eigentumspreise erreichen Rekordwerte, obwohl die Zinswende durch die Nationalbank Hypotheken verteuert hat.

Wagner führt uns ins Wohnzimmer. Von beiden Seiten gelangt Licht in die Stube. Auf dem Esstisch öffnet er seine Archive, zeigt das mit Schreibmaschine getippte Protokoll der ersten Generalversammlung der Wogeno Aargau. Er blickt auf eine Zeit zurück, in der Idealismus mitspielte. «Genossenschaften schienen etwas für Hippies und Freaks zu sein», sagt der Rentner lachend. Der ehemalige Umweltingenieur serviert uns einen starken Ristretto aus einer Olymp-Kaffeemaschine.

Dass die Bewegung eher links angesiedelt ist, zeigt ein Blick auf die Gründungsmitglieder: Darunter ist Hanspeter Thür, aktueller Stadtrat von Aarau, ehemaliger Präsident der Grünen Schweiz, langjähriger Grossrat und Nationalrat.

### Wie viel billiger ist es in einer Wohngenossenschaft?

In vierzig Jahren ist die Anzahl Wohnungen der Wogeno stetig gewachsen. Unterdessen verwaltet die Genossenschaft 15 Häuser mit 99 Wohnungen und zählt 329 Mitglieder. Einige Gebäude baute sie auf Land, dessen Baurecht von der Gemeinde abgetreten wurde, andere – wie in der Altstadt Rheinfelden – übernahm sie.

Klar ist, dass die Mietpreise deutlich tiefer sind als auf dem freien Markt, auch an einer der besten Lage der Gemeinde Ennetbaden, unmittelbar am Limmatufer. Ein Quadratmeter wird für 17 Franken vermietet. Im Aargau kostet ein Quadratmeter durchschnittlich 21.50 Franken, im Schweizer Durchschnitt 25.80 Franken.

Trotzdem ist der Anteil Genossenschaften im Aargau verschwindend klein: Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen werden in der

Schweiz 1,4 Prozent aller Gebäude mit Wohnnutzung von Genossenschaften verwaltet. Im Kanton Aargau sind es 0,45 Prozent. Laut einer Auswertung des Regionalverbandes der Wohnbau-genossenschaften werden knapp 5000 Wohnungen im Aargau von Genossenschaften vermietet, was um die zwei Prozent aller Mietobjekte ausmacht.

### Warum nicht mehr Menschen genossenschaftlich leben

Für Rolf Wagner ist klar, weshalb Wohngenossenschaften im Aargau einen schweren Stand haben: Seit mehreren Jahren verknappt sich der Boden, Gemeinde oder Landbesitzer verkaufen verfügbares Bauland an Investoren. Das bestätigt auch Adrian Rehmann, Präsident des Regionalverbandes: «In Zeiten von Negativzinsen waren Renditeliegenschaften sehr attraktiv. Im Aargau wurde entsprechend unglaublich viel gebaut. Darum ist der Anzahl an Wohnungen im Aargau so stark gestiegen, wie fast nirgends in der Schweiz: 50 000 Wohnungen sind in den letzten 14 Jahren entstanden.»

Genossenschaften konnten dabei schier nicht mithalten, auch weil ihre demokratische Struktur sie verlangsamten, glaubt der Präsident. Für ihn hat es aber auch politische Aspekte. Der Traum von Wohneigentum sei sehr ausgeprägt: Deshalb orientiert sich die Politik vielmehr daran, Eigenheime zu fördern. Für Rolf Wagner weist nur schon die Tatsache, dass die Aargauische Kantonallbank im Gegensatz zur Zürcher Kantonallbank kaum Genossenschaften fördert, auf einen gewissen Widerstand gegen diese Wohnform hin.

### Gemeinde Biberstein wollte Dorf verjüngen

Dass Genossenschaften auch dem politischen Willen ausgesetzt sind, zeigt die Liegenschaft in Biberstein: Vor Jahren



Samuel Marti wohnt in der Liegenschaft an der Aarauerstrasse in Biberstein der Wohngenossenschaft Wogeno Aargau. Bild: Alex Spichale (2. 3. 2023)



hat sich der Gemeinderat Biberstein entschieden, attraktives Bauland an der Aare nicht für möglichst viel Geld zu verkaufen und stattdessen das Baurecht der Wogeno abzutreten. «Wir wollten Wohnraum schaffen, der für Familien bezahlbar ist», erklärt Gemeindegamann Willy Wenger. Das sei in

der Gemeinde mit Südhang und den teuren Terrassenhäusern zunehmend schwierig geworden in den vergangenen Jahren.

Die Gemeinde sei verhältnismässig eher überaltert, auch wenn in einigen Einfamilienhaus-Quartieren eine Verjüngung stattfindet, erklärt Wenger. Bi-

## Immobilien-Experte Fredy Hasenmaile: «Der Mittelstand braucht keine

Der Fachmann begrüsst den Beitrag von Genossenschaftswohnungen gegen die Wohnungsnot, warnt aber auch vor negativen Folgen.

Jocelyn Daloz

Wohngenossenschaften haben eine lange Vergangenheit in der Schweiz. Die ersten Selbsthilfeorganisationen entstanden am Ende des 19. Jahrhunderts. Die Industrialisierung liess den Wohnraum in Städten knapp werden, weil zahlreiche Menschen aus dem Hinterland in urbane Zentren strömten, um dort Arbeit in den Fabriken zu suchen.

Um 1890 schlossen sich zum ersten Mal Mieter zusammen, um günstiger Wohnungen zu bauen und diese zum Selbstkostenpreis an sich selbst zu vermieten, also ohne Gewinn machen zu

müssen. Nach dem 1. Weltkrieg entstand 1919 die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG). Ziel war es, für die Bahnarbeiterfamilien bessere Wohnungen zu schaffen. Die öffentliche Hand und die SBB halfen den Eisenbahnern, und mit der Zeit entstanden zahlreiche Genossenschaften für Bundesangestellte.

### Vor allem der Mittelstand profitiert davon

Auch der Aargau zählt vier unterschiedliche Eisenbahner-Baugenossenschaften. Die grössten Genossenschaften im Kanton sind allerdings «Lägern Woh-



Experte Fredy Hasenmaile von der CS. Bild: zvg

nen» mit 871 Wohnungen, «Logis Suisse» mit 681 und «Abau» mit 253. Genossenschaften sind in der Schweiz sehr unterschiedlich verteilt, weil sie historisch gewachsen sind. Im Tessin zum Beispiel finden sich kaum welche, dafür sind sie im Luzernischen sehr verbreitet, genauso wie in den urbanen Zentren wie Basel und Zürich. Schweizweit sind gemäss der Credit Suisse 8,1 Pro-

zent aller Wohnungen gemeinnützig. In der Nordwestschweiz liegt der Anteil tiefer, bei 6,1 Prozent.

Fredy Hasenmaile, Immobilien-Experte bei der Credit Suisse, spricht Genossenschaften einen wichtigen Stellenwert im Immobilienmarkt zu. Er warnt aber auch davor, sie zu idealisieren. «Viele Genossenschaften funktionieren völlig unabhängig von staatlichen Unterstützungen. Andere sind auf den Eingriff der öffentlichen Hand im Markt angewiesen. Ökonomisch gesehen ist das nicht ganz unheikel.»

Gemeinden können Genossenschaften indirekt fördern, indem sie ih-

nen Bauland günstig abtreten. Daran sei grundsätzlich nichts auszusetzen, so Hasenmaile, gerade wenn es den untersten Einkommensklassen zugute komme.

Genossenschaften werden jedoch überdurchschnittlich oft von Familien aus dem Mittelstand bewohnt, wie der Thinktank «Avenir Suisse» festgestellt hat. Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, bleibt tendenziell lange dort, auch wenn das Einkommen sich erhöht. Zudem müssen Mitglieder von Genossenschaften mehrere Tausend Franken in die Genossenschaft investieren. Die Sum-



## «Genossenschaften schienen etwas für Hippies und Freaks zu sein.»



**Rolf Wagner**  
Wohngenossenschaft Wogeno

Karin Schwarz lebt hier in einer Wohnung mit ihrem Mann und ihren drei Kindern. Eins davon spielt draussen Fussball, das jüngste, zehn Monate alt, schläft in seinem Zimmer.

Dank des Babyphones wagt sich Schwarz kurz nach draussen und erklärt, wie sie sich hier fühlt. «Man lebt schon sehr nahe beieinander.» Sich ganz von der Gemeinschaft absondern, geht hier nicht. Sie wünscht sich das allerdings auch nicht, im Gegenteil: Sie fände es gut, wenn die Mieterschaft Entscheide selber ausdiskutieren und fällen könnte.

Bei einem Glas Wasser in ihrer Stube wirft sie einen reflektierten Blick auf die vergangenen sieben Jahre, die ihre Familie hier verbracht hat. In der Liegenschaft «Dere Aare naa» mussten sich die Mieter von Anfang an selbst organisieren, zum Teil mit wenig Erfahrungen damit. «Es gab durchaus Herausforderungen: Wir mussten uns kennen lernen und herausfinden, wie wir miteinander leben können.»

Die junge Frau könnte sich aber nichts anderes mehr vorstellen. Von der «Hier-hört-mein-Garten-auf»-Mentalität, die sie mit dem typisch schweizerischen Wunsch nach Wohneigentum assoziiert, hält sie wenig: «Hier kann man nicht vor Konflikten davonlaufen. Ausser man zieht aus. Also muss man sie ausdiskutieren.»

Auch Samuel Marti empfindet die Nähe zu den Nachbarn als Mehrwert. Der junge Vater und Kommunikationspezialist erklärt zwar, dass die ausserordentlich gute Lage der Liegenschaft entscheidend war für den Entscheid, mit seiner Frau und der Familie hierher zu ziehen. Trotzdem schätzt er, dass man sich hier kennt, sich aushelfen kann. Gerade für Familien sei das optimal. Ob er es allen empfehlen würde? «Das ist ein individueller Entscheid», antwortet er diplomatisch.

berstein musste sich aber Gedanken machen, denn: Familien bringen Kinder in Schulen, Jugendliche in lokale Vereine, tragen zum Dorfleben bei. «Das ist wichtig, damit ein Dorf eine eigene Identität halten kann.»

### Mehr als wohnen: Eine Lebenseinstellung

Eine weitere Hürde für Wohngenossenschaften kann auch eine Einstellungssache sein. Denn gemeinnütziger Wohnraum ist nicht nur billig: Er setzt auch eine Bereitschaft voraus, sich mit der Nachbarschaft auseinanderzusetzen.

Wie das Bewohnerinnen und Bewohner der Wogeno erleben, wollen wir in Biberstein herausfinden, bei der Liegenschaft «Dere Aare naa». Auf dem von der Gemeinde abgetretenen Land hat die Genossenschaft drei Gebäude aus Beton, umrahmt von Sträuchern und Naturwiesen, errichtet. In der Ferne erstrecken sich die renaturierten Ufer bei der Staffelegg-Brücke und die Telli-Hochhäuser.

Doch der Verkehrslärm dringt nicht durch. Meisen singen in den Bäumen. Man erwartet fast schon, Biber anzutreffen, die auch das Wappen der Gemeinde schmücken und ihr den Namen gegeben haben.

## Hilfe beim Wohnraum»

men werden zwar rückerstattet beim Austritt, jedoch kann nicht jeder eine solche Summe aufbringen.

### Wohnkosten im Budget kaum gestiegen

Zudem bedingt der Zugang zu genossenschaftlichen Kreisen einen gewissen Integrationsgrad, was erklärt, weshalb überdurchschnittlich viele Schweizer dort wohnen. «Dabei sind es vor allem die untersten Einkommensklassen, die unter steigenden Mietpreisen leiden. Alle anderen kommen relativ gut über die Runden, obwohl man das gar nicht so oft anspricht», sagt Hasenmaile.

Gemäss dem Experten hat sich der Anteil der Wohnkosten am Gesamtbudget der Schweizer Haushalte seit 1950 kaum verändert: Er liegt nach wie vor zwischen 15 und 18 Prozent.

Für Experte Fredy Hasenmaile ist also klar: «Der Mittelstand braucht keine Unterstützung beim Wohnungswesen.» Sinnvoller wären staatlich unterstützte Projekte für günstigen Wohnraum, die spezifisch auf ärmere Haushalte ausgerichtet sind. Dabei wären Belegungsvorschriften und Einkommensgrenzen nötig, was zum Teil jene Genossenschaften ablehnen, die unabhängig bleiben wollen.



Christina Troglia (58), Generalsekretärin und stellvertretende Vorsitzende der Geschäftsleitung der Aargauischen Gebäudeversicherung. Bild: AGV



Urs Graf (62) war fast 15 Jahre lang Vorsitzender der Geschäftsleitung der Aargauischen Gebäudeversicherung. Bild: AGV

## Nr. 1 und Nr. 2 per sofort weg: Knall bei Gebäudeversicherung

Geschäftsleiter Urs Graf und Generalsekretärin Christina Troglia wurden freigestellt – Grund soll ein Verhältnis der beiden sein.

### Fabian Hägler

«Führungswechsel bei der Aargauischen Gebäudeversicherung»: Das ist der Titel einer kurzen Mitteilung, welche die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) am Mittwoch verschickte. Der Verwaltungsrat teilte darin mit, dass Urs Graf, seit 15 Jahren Vorsitzender der Geschäftsleitung der AGV, per 30. September 2023 in die vorzeitige Pension geht. Auf den ersten Blick ein normaler und nachvollziehbarer Vorgang bei einem 62-jährigen in einer solchen Führungsposition.

Es folgten die üblichen Formulierungen: Der langjährige Chef habe die Gebäudeversicherung in den letzten fünfzehn Jahren sehr erfolgreich geführt und weiterentwickelt, heisst es in der Mitteilung. Dank des Engagements von Urs Graf sei die AGV heute ein moderner, nach unternehmerischen Grundsätzen geführter Dienstleistungsbetrieb.

Und weiter: «Seine zielorientierte Art und seine spezifischen Risikomanagementfähigkeiten haben im Besonderen dazu beigetragen, dass die AGV für die Aargauer Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer eine sichere, solvente und zuverlässige Partnerin ist.» Der Verwaltungsrat dankt Graf für dessen langjähriges Engagement und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

### Frühpensionierung wirft Fragen auf

Ungewöhnlicher ist der zweite Teil der Mitteilung, in dem es heisst, dass nicht nur AGV-Chef Urs Graf, sondern auch Generalsekretärin Christina Troglia vorzeitig in Pension gehe. Troglia war mehr als 14 Jahre lang für die Gebäudeversicherung tätig und stellvertretende Vorsitzende der Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat dankt auch ihr «für das sehr kompetente und erfolgreiche Wirken für die AGV» und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute.

Nicht klar wird aus der Mitteilung, ob der Abgang von Generalsekretärin Troglia ebenfalls im Herbst erfolgt oder ob die Frühpensionierung bereits

jetzt vollzogen wird. Die Gebäudeversicherung schreibt lediglich, der Nachfolgeprozess für die 58-jährige sei am Laufen. Bis die Nachfolge geregelt sei, übernehme Urs Ribi, Abteilungsleiter Intervention, die Funktion des interimistischen Vorsitzenden der Geschäftsleitung.

### «Auf eine umgehende Trennung geeinigt»

Laut Informationen der AZ mussten Graf und Troglia am vergangenen Freitag ihre Büros bei der Gebäudeversicherung räumen, beide seien per sofort freigestellt worden. Damian Keller, Verwaltungsratspräsident der AGV, sagt auf Anfrage: «Bei beiden Personen ist das rechtliche Austrittsdatum der 30. September 2023, der Verwaltungsrat hat sich mit Urs Graf und Christina Troglia aber auf eine umgehend vereinbarte Trennung geeinigt.» Keller ergänzt, dies sei nicht geplant gewesen, sondern habe sich aufgrund der aktuellen Entwicklung ergeben.

Eine gut informierte Quelle sagt, Graf und Troglia hätten eine Beziehung oder ein Verhältnis gehabt, was in der beruflichen Konstellation als Chef und Stellvertreterin ein No-Go sei. Verwaltungsratspräsident Keller hält dazu fest: «Wir haben mit Herrn Graf und Frau Troglia aufgrund ihres vorzeitigen Pensionierungsentscheides das Gespräch gesucht und eine Auslegung gemacht.» Danach habe man gegenseitig vereinbart, das Arbeitsverhältnis per sofort aufzulösen. «Darüber hinaus wurde entschieden, dass sich beide Parteien nicht weiter zu den Gründen dieses Entscheides äussern.»

### Nachfolge soll bis Ende dieses Jahres geregelt sein

Nach dem Abgang der Nr. 1 und Nr. 2 übernimmt Urs Ribi bei der Gebäudeversicherung interimistisch die Aufgaben als Vorsitzender der Geschäftsleitung, ersetzt also Urs Graf. «Er ist als erfahrenes und langjähriges Geschäftsleitungsmitglied bestens mit der AGV vertraut. Darum ist dies für die Übergangszeit die beste Lösung», sagt VR-Präsident Keller. Für die Führung des

Generalsekretariats sei eine vorübergehende externe Lösung gefunden worden, ergänzt er.

Für die Besetzung der Geschäftsleitung und damit auch für die Nachfolgeregelung ist der Verwaltungsrat verantwortlich. «Wir haben eine Findungskommission mit mehreren VR-Mitgliedern gebildet und werden die Stelle des neuen Direktors oder der neuen Direktorin demnächst öffentlich ausschreiben», sagt Keller. Für den Rekrutierungsprozess könne die AGV auf Unterstützung durch ein externes Personalbüro zählen.

«Ich hoffe und gehe davon aus, dass der oder die neue Vorsitzende der Geschäftsleitung im zweiten Halbjahr 2023 präsentiert werden kann», blickt Keller voraus. Man suche zwei Personen, die Besetzung der Generalsekretariats-Stelle möchte der Verwaltungsrat aber erst angehen, wenn der Vorsitz der Geschäftsleitung geklärt ist. «Die neue Führungsperson der AGV soll mitreden können, wenn es um die Generalsekretärin oder den Generalsekretär geht», sagt Keller.

### Verwaltungsratspräsident tritt Ende Jahr ebenfalls ab

Auch auf der strategischen Führungsebene kommt es bei der Gebäudeversicherung dieses Jahr zu einem Wechsel. Damian Keller, der seit 2007 im Verwaltungsrat sitzt und diesen seit 2011 präsidiert, gibt sein Mandat per Ende 2023 ab. Grund dafür ist die Amtszeitbeschränkung von 16 Jahren, die in den Richtlinien zur Public Corporate Governance für Kantonsbeteiligungen vorgesehen ist.

Keller bestätigt seinen Austritt auf Ende Jahr und sagt, die Rekrutierung eines Nachfolgers oder einer Nachfolgerin laufe bereits. Gesucht wird laut Ausschreibung eine strategisch und operativ erfahrene Persönlichkeit, «die sich durch hohe Führungsqualitäten auszeichnet und die Fähigkeit hat, das VR-Gremium per 1. Januar 2024 zu ergänzen oder integrativ zu leiten». Der Verwaltungsrat der Gebäudeversicherung wird durch den Regierungsrat gewählt.