

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 71 (1996)
Heft: 7-8

Artikel: Mündige Mieterschaft
Autor: Weibel, Max
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106383>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.12.2024

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



Titelstory

Mündige Miet

Die Basler Genossenschaft Wohnstadt überlässt ihre Sieb
Häuser den Bewohner/innen zur Selbstverwaltung. In Eig
bestimmen sie über Nachtruhe und Nachmieter, über Re
Renovation. Ein interaktives Lernprogramm für alle Bete
Auseinandersetzung im Lernraum Wohnen.

Ein Bericht von Mike Weibel (Text) und Roni Ulmann (Bilder).

INTERDISZIPLINÄRE ZUSAMMENARBEIT IN DER PLANUNG

KOMMUNIKATIVE VERWALTUNGSKULTUR

ÜBERSCHAUBARE GRÖSSE DES PROJEKTS

PROFESSIONELLE SOZIALBEGLEITUNG ÜBER DEN START HINAUS

AUSGEHANDELTEN SELBSTVERWALTUNGSMODUS

HOMOGENITÄT IM STATUS (MIETE/EIGENTUM)

Erfolgsfaktoren

erschafft

ungen und

nregie

rganisation und

gten startet:



Kompetenz in Person

Die Basler Sozialarbeiterin Anne Burri begleitet Mieter/innen auf dem Weg zu gemeinschaftlicher Selbstverantwortung und setzt dabei auf die Lernfähigkeit der/s einzelnen.

Am Gartenschlauch hängt ein Rattenschwanz von Grundsatzfragen. «Wir sollten das Problem nicht technisch lösen und uns vor der Auseinandersetzung drücken», sagt eine Frau in einer Diskussion, die zwanzig Minuten der Generalversammlung des Siedlungsvereins einnimmt. Zwei Dutzend Mieter/innen haben sich im Gemeinschaftsraum der Siedlung im Niederholzboden versammelt, um die Handhabe des Gartenschlauches, die Sorgfaltspflicht im allgemeinen und die Ruhezeiten am Wochenende zu bereden.

In einer Verwaltungsvereinbarung hat die Eigentümerin der Liegenschaft, die Basler Genossenschaft Wohnstadt, dem Siedlungsverein vier Rechte übertragen und drei Pflichten auferlegt; darunter «die Pflege und Verwaltung des gesamten gemeinsam genutzten Wohnumfeldes der Siedlung». Ein anderes Dokument des Siedlungsvereins liefert die Erklärung dazu: «Solidarität und Gemeinschaft sind für Wohnstadt keine inhaltslosen Begriffe. Wohnstadt fördert und unterstützt Eigeninitiativen von Mieterinnen und Mietern und verhilft durch die Realisierung von Selbstverwaltungs- und Genossenschaftsmodellen zu Sicherheit und mehr Lebensqualität beim Wohnen.»

«Mir gefällt es, dass hier nicht einfach entschieden wird, ich weiss als Mieterin immer Bescheid. Diese Sicherheit vermittelt einem ein ganz anderes Wohngefühl», sagt Margit Looser, «und dass ich im Vorstand mitmache, hat sich einfach so ergeben.» Die Hausgemeinschaften im Niederholzboden, bestehend aus vier Wohnungen, delegieren jeweils ein Mitglied in den Vorstand des Siedlungsvereins.

Erfahrungen mit Mitbestimmung hat Margrit Looser vor dem Engagement in der Siedlung keine gemacht. «Natürlich gibt es auch Arbeit und Konflikte, aber die Bilanz ist für mich eindeutig positiv.» Die Familien sind ausserdem mit je zehntausend Franken an der Genossenschaft beteiligt und können damit auch auf der Vermietenseite mitreden. Dass es schwieriger wäre, wenn im Niederholzboden nicht fast durchwegs Familien mit kleinen Kindern wohnten, sind sich alle Beteiligten bewusst. «Weil die Bewohnerschaft so homogen ist, klappt es hier gut mit der Selbstverwaltung», sagt Susan Bucher, die Wohnstadt im Vorstand des Siedlungsvereins vertritt, nach der GV. Sie hat kurz im Kreuzfeuer der Kritik gestanden, weil die Nebenkostenabrechnung noch immer nicht vorliegt. Und sie hat die Mieter/innen zu etwas mehr Selbstverantwortung aufgefordert: Die Schäden an den Glasvordächern, von Kindern durch Steinwürfe verursacht, sähe sie lieber auf die private Haftpflicht überwälzt.

Was in der jungen Siedlung funktioniert, hat sich im alten Stadthaus längst bewährt. 1978 kaufte Wohnstadt in der Kleinbasler Mörsbergerstrasse drei Altbauten. Stefan Sessler, damals Student an der Kunstgewerbeschule, zog in eine der billigen Wohnungen im nicht renovierten Hinterhaus ein. «Es war eine bunt zusammengewürfelte Mieterschaft;

Italiener, Spanier, Schweizer Familien mit Kindern wohnten damals in der Mörsbergerstrasse», erinnert sich Sessler, der heute mit seiner Familie in einem der Vorderhäuser wohnt. Wenig später bot die Wohnstadt den Mieter/innen an, dass diese die Liegenschaft selbst verwalten könnten. Im April 1980 schlossen die Eigentümerin (Wohnstadt) und der Mieterverein einen Vertrag betreffend Selbstverwaltung der Liegenschaft ab. Damit übernahm der Verein – also die Mieter/innen – einige klassische Eigentümerpflichten und -rechte: neben der Hauswartung insbesondere auch ein Mietervorschlagsrecht, von dem der Verein in seiner langen Geschichte oft Gebrauch gemacht hat. «Dadurch ist die Bewohnerschaft natürlich auch homogener geworden, die Nachmieter stammen immer aus dem Bekanntenkreis», sagt Mietervereinspräsident Sessler. Er ist in dieser Rolle nicht nur Ansprechpartner für Wohnstadt, sondern hat als Mietervertreter auch Einsitz im Vorstand der Genossenschaft. «Es ist interessant, ins Ganze hineinzusehen», meint der Grafiker.

Probleme mit der ungewöhnlichen Arbeitsteilung hat es in all den Jahren kaum gegeben. Träten solche auf, könnten beide Parteien vom Selbstverwaltungsvertrag zurücktreten. Neumieter/innen wissen, dass sie Mitarbeit erwartet. «Es fehlt nie an Leuten, die sich engagieren», lautet Sesslers Fazit.

Vor dem nächsten Schritt in die Selbständigkeit bekamen die Mieter/innen allerdings kalte Füsse. Eigentlich wollte Wohnstadt die Bewohner/innen zur Bildung einer eigenen Genossenschaft ermutigen und ihnen dann das Haus verkaufen. Der Kaufvertrag kam mangels Risikobereitschaft der Mieter/innen an der Mörsbergerstrasse nie zustande. Anderenorts ging die eigentümliche Ablösung der Tochtergenossenschaft problemlos über die Bühne.

Trotz solcher Verkäufe – ohne Gewinn – zählen Ende des letzten Geschäftsjahres 22 Liegenschaften zum Besitz der Genossenschaft; und neben diesen eigenen 260 Wohnungen verwaltet die Wohnstadt weitere 100 für Dritte. Anders als die in den 80er Jahren gegründeten WOGENOS war die Wohnstadt keine linke Gründung, sondern zählte einerseits sozial gesinntes Bürgertum, andererseits an Bauvolumen interessierte Gewerbekreise zu ihren Initianten. Lange Zeit fühlte sich die Basler Genossenschaft nur dem liberalen Dachverband verbunden.

Doch auch die 68er Generation schlug in der Stadt am Rheinknie einige Pflöcke ein. Mit dem Ziel, «eine wohnliche, lebenswerte Stadt in die Wirklichkeit umzusetzen», wurde 1974 in Kleinbasel die Genossenschaft COHABITAT gegründet. Die Initianten waren Leute, «die ihre Arbeits- und Wohnwelt selbstverwalten wollten» und ihre Altersrücklagen nicht den Versicherungen überlassen, sondern selber nutzen wollten, heisst es in einer Dokumentation

Ruhezeiten?

Siedlung
Im Ochsen-
garten:
Turnübungen
sind anstrengend,
aber notwendig.
Kinder und Lärm
sind ein
Thema, das
nach Lösungen
sucht.



zum gemeinschaftlichen Wohnungsbau aus den späten Siebzigern. Die COHABITAT, die heute zwölf Wohnungen verwaltet, ist klein geblieben, hat aber zu vielen ähnlichen Projekten angestiftet.

Heute vereinigt der Zielkatalog der Wohnstadt ältere Postulate wie die «aktive Förderung des Wohneigentums» mit jüngeren Anliegen wie der «Entwicklung und Einführung von Selbstverwaltungsmodellen in ihren Liegenschaften». Dazu gehört auch die «Gründung und Betreuung von Tochtergenossenschaften, die als selbständige Gemeinschaft in der Lage sind, die von Wohnstadt erstellten Siedlungen zu verwalten». Über all dem steht «die Bereitstellung von preisgünstigem und hinsichtlich Komfort und Umweltgestaltung ansprechendem Wohnraum unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht».

Diese Prinzipien waren schon bei der Gründung 1973 massgebend. Vor dem Hintergrund eines «überschäumenden Wohnungsbaus» mit uniformen Grosssiedlungen wollte die junge Genossenschaft ein Gegengewicht setzen: «Wohnen ist mehr als nur vier Wände; Wohnen ist leben in einer Gemeinschaft, und deshalb müssen die Bewohner stärker mit einbezogen werden», formuliert Geschäftsleiter Jörg Hübschle das heute noch geltende Credo. Damit übernahm Wohnstadt eine Pionierrolle unter den wachstumsorientierten Genossenschaften.

Der Davidsboden ist ein weiterer Meilenstein in der Basler Wohnungsgeschichte. Während bisher ausschliesslich Mittelschichtangehörige in den Genuss von Mitgestaltung und Selbstverwaltung gekommen waren, indem sie für ihre eigenen Bedürfnisse kleinere Siedlungen bauten, unternahmen hier erstmals institutionelle Anleger den Versuch, ein partizipatives Modell für breitere Bevölkerungskreise zu öffnen. Schon für die Formulierung des Wettbewerbsprogramms laden sie den Quartierverein zum Gespräch ein. Später gewähren sie einem Teil ihrer Mieterschaft das Recht, die zukünftige Wohnung mitzugestalten, und sie lassen alle Mieter/innen ihre Häuser und die Siedlung selber verwalten. Die von der Christoph-Merian-Stiftung (CMS) und der Patria-Versicherung realisierte Wohnüberbauung umfasst 160 Wohnungen und wird seit 1991 bewohnt.

Eine erste wissenschaftliche Untersuchung des innovativen Pilotprojekts zieht eine ausgesprochen positive Bilanz: «Entgegen den Erwartungen liess sich ein breiter Kreis von Mieterinnen und Mietern für den Davidsboden gewinnen. Sie vertreten verschiedene sozioökonomische Stellungen, Altersgruppen und unterschiedliche Haushaltsformen», steht in der 1993 veröffentlichten Studie. Als besonders wichtig erachten sämtliche Beteiligten, dass sich die Mieter/innen schon lange vor dem Einzug zu Hausgruppen formierten und dass eine Mieterkontaktstelle diesen Prozess begleitete.

Heute, weitere drei Jahre später, sieht die Bilanz anders aus. Ernüchterung ist eingetreten, das Pilotprojekt hat die

Flugbahn verlassen und ist ins Trudeln geraten. «An der Vollversammlung des Siedlungsvereins nehmen dreissig Leute teil, 8 bis 10 Prozent der Mieterschaft», sagt Willy Siegentaler, der an einer neuen Auswertung beteiligt war. «Niemand schreibt freiwillig ein Sitzungsprotokoll. Ständig lösen neue Regeln alte ab; durchgesetzt werden können sie nicht. Die Hauswartung durch die Hausvereine funktioniert mehr schlecht als recht, die Präsidentschaft wurde auch schon durch Losentscheid verliehen.» CMS-Mitarbeiter Siegentaler hält fest: «Die Mieter empfinden die Selbstverwaltung offenbar vor allem als Last, die nur geringe finanzielle Einsparungen bringt. Nur dort, wo die menschlichen Kontakte gut sind, funktioniert sie. Aber dort würde sie auch ohne institutionalisierte Selbstverwaltung funktionieren, das habe ich schon selber erlebt.»

Wie der Ausweg aus einer Selbstverwaltung aussieht, die nicht von unten gewachsen, sondern von oben – durchaus gutmeinend – verordnet wird, ist derzeit noch unklar. Laut Willy Siegentaler müsste man der Basis den Rücken stärken, indem deren Organe wieder von einer professionellen Unterstützung begleitet werden.

Damit wäre Anne Burri wieder gefordert. Die Basler Sozialarbeiterin hat den Davidsboden von Anfang an begleitet und gilt heute als die Fachfrau für Mietermitbestimmung in der Schweiz. «Der Davidsboden», sagt sie, «ist von der Grösse her an der oberen Grenze für dieses Mass an Selbstverwaltung. Dann bringt die Pluralität der Bewohnerschaft zusätzliche Schwierigkeiten; Alleinerziehende haben schlicht keine Zeit, sich über den Hausverein hinaus noch für die Belange der ganzen Siedlung zu engagieren, ausländische Familien vertritt der Mann nach aussen, obschon er gar nichts von den Problemen weiss, Alte verstehen womöglich nicht, worum's geht...» Doch Anne Burri ortet die Defizite auch bei der Verwaltung: «Gefragt wäre eine Verwaltungskultur, die das Prozesshafte derartiger Modalitäten begreift, die verhindert, dass die tragenden Leute ausbrennen, die die richtigen Nachmieter wählt.»

Gefragt wäre demnach auch Geld für derartige Leistungen. Daran aber fehlt es den Bauträgern meist nach Abschluss der Bauabrechnung. Lassen sich darin noch einzelne Ausgabenposten fürs Soziale unterbringen, fehlen anschliessend die Mittel. Ganz anders im Ausland. «In Österreich etwa, wo Mietermitbestimmung vor allem im kommunalen Wohnungsbau viel bekannter ist, wird die intermediäre Beratung unter den Sozialkosten verbucht», erklärt Anne Burri.

Weshalb engagiert sich die Sozialarbeiterin weiterhin in derartigen Projekten, obschon die Rahmenbedingungen hier alles andere als günstig sind? «Ich halte es für ein moralisches Gebot zu lernen, Dinge miteinander auszuhandeln. Wo sonst ausser im Wohnbereich gibt es noch Ansatzpunkte für soziales Lernen? Ich glaube», fährt Burri weiter, «dass alle Menschen lernfähig sind, und mich interessiert, wo ich



Blick nach vorn

Architekt
Hansjörg
Müller (r.) und
Wohnstadt-
Projektleiter
Peter Würmli
auf der Bau-
stelle Brugg-
feld; variable
Grundrisse
für die
Mieterschaft

etwas tun kann, damit sie lernen, mit anderen auszukommen und etwas zu unternehmen, damit es ihnen wohl ist.» Ihr ist es wichtig, «in dieser Vereinzelung und blödsinnigen konsumistischen Individualisierung eine Gesprächskultur aufrechtzuerhalten, auch wenn es dabei häufig um Konflikte geht, wie im Davidsboden und anderswo».

Die Eigentümer der Überbauung Davidsboden haben allerdings noch ein zweites Problem. Sämtliche Wohnungen sind mit WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes) gebaut, einem Instrument, das den anfänglichen Mietzins verbilligt, aber alle zwei Jahre einen Mietzinsanstieg vorschreibt. Heute sind die lukrativsten Verbilligungen konsumiert, die Wohnungen werden teurer, während die Reallöhne in den neunziger Jahren gesunken sind. Die Hausvereine machen immer seltener von ihrem Vorschlagsrecht für Folgiemietler Gebrauch. «Ausserdem herrscht den ganzen Tag eine Schwimmbad-Kulisse», sagt Willy Siegentaler. Im Hof hallt der Lärm der Kinder wider; wer nicht daran teilhaben will, muss die Fenster auf der Hofseite schliessen. Auf der anderen Seite rollt der Verkehr ins Elsass. >

Der zweite am Davidsboden beteiligte Bauträger, die Patria-Versicherungen, setzt weiterhin auf Mietermitbestimmung, allerdings mehr in gestalterischen als in verwalterischen Fragen. Wer vor dem Sitzplatz eine Eiche gepflanzt hat, möchte sie wachsen sehen. So organisierte die Versicherungsgesellschaft in einer neuen Siedlung einen Pflanztag, wo die Mieter in einer gemeinschaftlichen Aktion ihre selbst ausgewählten Bäume und Sträucher setzten. Schon in der Bauphase konnten die künftigen Mieter «innerhalb eines vorgegebenen Rahmens Aspekte der Grundrissgestaltung, des Materials, der Küchengeräte und der Umgebungsgestaltung» mitbestimmen, erzählt Verwaltungsleiter Hans Ulrich Joos. Der Hintergedanke dabei: Mitwirkung schafft Identifikation und lindert voraussichtlich das Übel der Fluktuation. Und sie lässt sich als Marketinginstrument auf dem derzeit eher entspannten Markt für Neubauwohnungen einsetzen. Wer mitbestimmen lässt, hat einen Wettbewerbsvorteil.

«Kosmetik ist das», kommentiert Susan Bucher. Die Wohnstadt-Projektleiterin spinnt den Faden viel weiter: «Bauliche Mitwirkung könnte so weit gehen, dass wir den Rohbau abgeben. Dann wird es fürs Portemonnaie der Mieter wirklich interessant.» Allerdings sei die Weiterentwicklung der Mitbestimmung auch in der Wohnstadt umstritten, sagt die Architektin.

In der Siedlung Im Ochsen Garten in Aesch, einer neuen Überbauung mit insgesamt 35 Wohnungen, lief die Realisierung der Selbstverwaltung nicht so reibungslos wie im Niederholzboden. «Hier haben wir wirklich das Thema Integriertes Wohnen verfolgt», sagt Jörg Hübschle. Die Fürsorgebehörde hat Belegrechte, die reformierte Kirchgemeinde redete mit; die Bewohnerschaft ist wesentlich heterogener als im Niederholzboden und hatte überdies nicht die Möglichkeit, sich aufs gemeinsame Wohnen vorzubereiten. Nichtsdestotrotz scheint sich das Wohnstadt-Modell auch hier durchzusetzen. Der Siedlungsverein ist nach einigen Anfangsschwierigkeiten gegründet und erledigt die ihm übertragenen Aufgaben. Das Mitmachen darin ist zwar freiwillig, doch wer bei Wohnstadt über die Nachbarn reklamiert, wird freundlich, aber bestimmt auf den Siedlungsverein und die Hausgemeinschaften verwiesen, die für Recht und Ordnung sorgen sollen. Diese ist, weit detaillierter als im Niederholzboden, in der Siedlungsordnung festgehalten. Dass die Verwaltung in eigener Regie auch dort Bestand hat, ist für Wohnstadt allerdings nicht selbstverständlich: Der Vorstand des Siedlungsvereins fühlt sich bereits nach einem Jahr an der Grenze seines Leistungsvermögens. Sozialarbeiterin Anne Burri ortet die Ursachen für die Schwierigkeiten andersorts: «Die Selbstverwaltung wurde der Siedlung erst im nachhinein aufgepfropft. Die Architektur trägt eine Hierarchie in sich, und die Einfamilienhäuser im Wohneigentum stehen mitten drin. Das sind ungünstige Voraussetzungen.»

Schon gleich nach dem Einzug, als es an die Gestaltung der Aussenräume ging, nahm Wohnstadt den Siedlungsverein in die Pflicht. Allerdings zeigte sich bald, dass die Meinungen zwischen dem Architekten und den Bewohner/innen auseinandergingen. «Es waren Auffassungsunterschiede da», sagt Architekt Hansjörg Müller. Während die Eltern ihren Kindern klar zugeordnete Aussenräume zuweisen wollten – wie etwa Sandkasten, Spielplatz –, ging Müller davon aus, dass «Kinder da spielen, wo sie wohnen, und dass sie alles mit einbeziehen». Das sei, räumt Müller ein, womöglich unbequem für die Eltern.

Der Architekt arbeitet heute bereits am nächsten Projekt für Wohnstadt. Im Bruggfeld in Aesch (BL) ist ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen im Bau. Hier praktiziert die Genossenschaft bereits wieder einen Schritt mehr Mitbestimmung. Die künftigen Mieter/innen können bei der Grundrissgestaltung mitreden. «Das war lustig», kommentiert Müller, und nuckelt an seiner Pfeife, «von vier Interessenten wollte wirklich jeder einen anderen Grundriss.» Trotz des offensichtlichen Mehraufwandes, den er nur zum Teil in Rechnung stellen kann, zweifelt Hansjörg Müller nicht am Mitbestimmungsmodell. «Aber wenn ich mit meinen Kollegen rede, dann sagen die, ich sei total verrückt geworden.»

«Als Geschäftsmann würde ich sagen: Hört auf mit diesem Zeug, das kostet nur Geld. Gerade wenn man das Ziel hat, wirklich günstig zu bauen, kann man nicht jeden Strich auf die Rechnung schreiben. Denn natürlich gibt es einen Mehraufwand, bis man ein vernünftiges variables System für die Grundrisse hat. Man denke etwa an die Elektroinstallationen.» Der Ertrag fällt auf einer ganz anderen Ebene an: «Mitbestimmung ist für mich etwas sehr Positives, das sind für mich Erlebnisse. Die Lebenserfahrung, die ich im Umgang mit den Leuten gewinne, macht die Sache interessant.»

Im Bruggfeld entsteht der Neubau quasi im Garten einer schon bestehenden Siedlung, die ebenso im Eigentum der Genossenschaft Wohnstadt ist. Die Bewohner/innen der Altbauten wurden schon früh ins Projekt mit einbezogen und über die Pläne der neuen Eigentümerin informiert. «Wir möchten, dass die neuen und alten Mieter/innen einen Siedlungsverein bilden und dass sie zusammen den Gemeinschaftsraum nutzen und die gemeinsamen Aufgaben angehen», sagt der Wohnstadt-Geschäftsleiter Jörg Hübschle. Es ist nicht ganz unwahrscheinlich, dass sich auch hier dereinst Mieterinnen und Mieter in intensiven Diskussionen über die Handhabe des Gartenschlauches finden werden.

Gewachsene Autonomie

Efeu und Hausvereine halten die Mörsbergerhäuser zusammen. Wohnstadt-Geschäftsleiter Jörg Hübschle (l.) wird nur selten bei Hausvereinspräsident Stefan Sessler (Balkon) vorstellig.

