



*Das Familienbild ändert sich stetig. Das fordert auch die Genossenschaften heraus.*

Quelle unbekannt

## WAS IST EIN RICHTIGER MIETER?

**Die Gesellschaft verändert sich und die Forderungen an die Genossenschaften steigen. Wie geht man damit um? Gibt es richtige oder falsche Mieter? Darüber unterhalten sich Elisa Streuli vom Institut für Angewandte Psychologie der ZHAW Zürich und Basil Heckendorn, Präsident der Wohngenossenschaft zur Eiche sowie Liegenschaftsbewirtschafter von Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft.**

**Das Zusammenleben in Genossenschaften gibt immer wieder Anlass zu Konflikten. Gibt es so etwas wie einen idealen oder sogar falschen Mieter, den man von Anfang erkennen müsste?**

**Basil Heckendorn:** Um es gleich vorweg zu nehmen: Ich glaube nicht, dass es «falsche» Mieter gibt.

**Elisa Streuli:** Mich interessiert es natürlich, wie man in Genossenschaften Konflikte löst. Ich arbeite schwerpunktmässig mit Konflikten im Arbeitsbereich. Bei Genossenschaften stelle ich mir die Herausforderung

besonders gross vor, weil Rücksichtnahme und Solidarität gewissermassen erwartet werden – was zu mehr Reibungsfläche führen kann.

**B. H.:** Wir haben in den Statuten unserer Wohngenossenschaft zur Eiche verankert, dass wir offen für alle Bevölkerungskreise sind. Wir nehmen das sehr ernst und bemühen uns, 15-20 Prozent der Mieterschaft aufzunehmen, die in einer schwierigen Lage sind. Das birgt natürlich Zündstoff.

**E. S.:** Ihr sorgt sogar dafür? Wow!

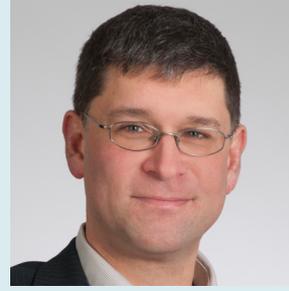
**Was sind das für Leute?**

**B. H.:** Oftmals haben sie Schwierigkeiten, angemessen zu kommunizieren. Ein Beispiel: Eine Dame ruft mich um 22 Uhr an, weil ihr Geschirrspüler nicht mehr läuft. Ich höre ihr zu, versuche ihr zu sagen, dass wir das am nächsten Tag klären können. Irgendwann beendet sie das Gespräch abrupt, ruft dann aber nochmals an und spricht aufs Band, dass ich sie dann gar nicht mehr anrufen müsse. Diese Leute haben ein grosses Rede-



«In der Bundesverfassung steht: Die Stärke eines Landes misst sich am Wohlstand der Schwachen.»

*Elisa Streuli*



«Man muss sich im Vorstand so organisieren, dass man diesen Mehraufwand stemmen kann.»

*Basil Heckendorn*

bedürfnis. Es braucht mehr Zeit, sich mit ihnen zu unterhalten und man darf sich dabei nicht stressen lassen. Was ich allerdings anstrengender finde, ist, wenn sich Nachbarn untereinander verkrachen. In diesen Fällen fahren wir die Strategie, dass wir den Leuten sagen: Die Verwaltung kann zwar etwas unternehmen, aber wir brauchen Beweise, bedenkt also, dass wir auch eure Nachbarn dazu befragen müssen. Das wirkt in der Regel Wunder, denn die Leute fürchten sich davor, was die anderen über sie erzählen könnten. Früher haben wir es auch mit Mediation versucht, was allerdings nicht sehr gut funktioniert hat und teuer war.

**E. S.:** Ich mache bei Arbeitskonflikten mit der Mediation positive Erfahrungen, bei der man versucht, eine gemeinsame Lösung zu finden. Ich kann mir aber vorstellen, dass euer Ansatz ebenfalls gut wirkt.

**Wer im Milizsystem eine Genossenschaft führt, hat wirklich nicht viel Zeit für schwierige Fälle.**

**B. H.:** Man muss sich im Vorstand so organisieren, dass man diesen Mehraufwand stemmen kann. Denn Leute, die ständig den Schlüssel verlieren, aus Versehen die Küchenkombination kaputtmachen oder eben nicht kommunizieren können, brauchen mehr Zeitressourcen. Es kann auch sein, dass dieser Ansatz abschreckend wirkt, wenn wir neue Leute für den Vorstand suchen. Wir haben auch Grenzen. Das ist bei uns die Insolvenz. Menschen mit Schwierigkeiten nehmen wir nur unter der Voraussetzung auf, dass die Sozialhilfe finanzielle Absicherung gewährt.

**Wie hat man sich denn nun einen idealen Mieter vorzustellen?**

**B. H.:** Bei einer Neuvermietung steht bei uns im Reglement, dass bei den Häusern Kinder Pflicht sind. In unseren kleinen Häusern heisst das: mindestens ein Kind, bei den grösseren sind es zwei, besser drei.

**Nun gibt es die ideale Familie ja gar nicht mehr so häufig. Paare trennen sich, es entstehen Patchworkfamilien.**

**B. H.:** Das spielt für uns keine Rolle. Früher gab es tatsächlich mal die Bedingung, verheiratet zu sein. Das sehen wir heute nicht mehr so eng.

**E. S.:** Aber was macht ihr, wenn sich eine Familie trennt? Oder wenn die Kinder ausziehen?

**B. H.:** Eine Mindestbelegungsvorschrift gibt es nicht. Das ist nur bei der Neuvermietung der Fall. Es wäre unmenschlich, den alleinstehenden Leuten ihr Häuschen wegzunehmen, in dem sie ein Leben lang gewohnt haben. Die Nebenerscheinungen nehmen wir dafür in Kauf.

**E. S.:** Gibt es kein böses Blut, wenn Leute eine grosse Wohnung oder ein ganzes Haus für sich alleine beanspruchen?

**B. H.:** Natürlich würden sie aus einem Haus ausziehen, wenn wir eine kleinere Wohnung anbieten könnten. Deshalb möchten wir ja unseren Zentralbau umbauen.

**Nun gibt es Genossenschaften, die es anders machen mit «effizienteren» Belegungsvorschriften.**

**B. H.:** Wir handhaben das nicht so, aus den genannten Gründen. Genossenschaften, die Baurechtsparzellen vom Kanton erhalten, haben aber entsprechende kantonale Auflagen.

**Heute gibt es sehr viele Singles. Sollten sich Genossenschaften nicht der Realität anpassen? Sie stehen ja dafür, Platzverhältnisse optimal zu nutzen. Was meint die Soziologin dazu?**

**E. S.:** Die Anzahl Singles ist seit zwanzig Jahren in der Schweiz praktisch unverändert. In Basel-Stadt ist aber tatsächlich jeder zweite Haushalt ein Ein-Personen-Haushalt. Ich verstehe, dass man als alleinlebende Person nicht unbedingt eine 4-Zimmer-Wohnung in einer Genossenschaft erhält. Aber wenn ihr mehr 2-Zimmer-Wohnungen hättet, könntet ihr diese den Alleinlebenden vermieten.

**B. H.:** Wir versuchen natürlich, unsere Objekte so gut wie möglich zu füllen. An der Rosentalstrasse vermieten wir auch 3-Zimmer-Wohnungen an Einzelperso-

nen. Wenn sich jedoch Paare auf eine solche Wohnung bewerben, haben diese Vorrang.

**Auf 2-Zimmer-Wohnungen bewirbt sich eine Familie mit drei Kindern. Solche Beispiele gibt es. Ist das ideal?**

**E. S.:** Vielleicht denken diese Familien, dass sie sonst gar keine Wohnung erhalten würden. Es ist für ausländische Familien tatsächlich nicht so einfach wie für uns Schweizer, eine Wohnung zu erhalten. Vielleicht zeigt sich darin, dass sie sich auf solch kleine Wohnungen bewerben, eine Notlage. Wir sollten das nicht romantisieren und denken, dass dies ein Zeichen für ein intaktes Familienleben sei.

**B. H.:** Bei uns wohnen viele Familien mit ausländischem Hintergrund. Ein Problem bereitet dabei eher die mangelnde Sprachkompetenz. Wir hatten eine nette portugiesische Familie, die sich beworben hat. Die Eltern sprachen jedoch kein Wort Deutsch, die Kommunikation lief nur über die Tochter. Da sagten wir uns: Wir können doch nicht alles über die Tochter abwickeln. Wir wollen ja auch, dass die Familie an der GV teilnimmt. Denn wir haben Interesse daran, dass bei uns alle partizipieren.

**E. S.:** Ich finde es nachvollziehbar. Es gibt eine interessante Studie von Sotomo, die dem Vorwurf nachgegangen ist, Genossenschaften seien ausländerfeindlich. Die Studie wies nach, dass sich viele Genossenschaftler eingebürgert haben und deutsch sprechen können. Dies zeigt, dass Genossenschaften die Integration fördern.

**B. H.:** Solche Mieterinnen und Mieter haben wir viele.

**E. S.:** Interessant wird die Situation Westfeld sein, dem umgebauten Felix-Platter-Spital. Die Mieter vom 4.-7. Stock sind vielleicht des Deutschen auch nicht

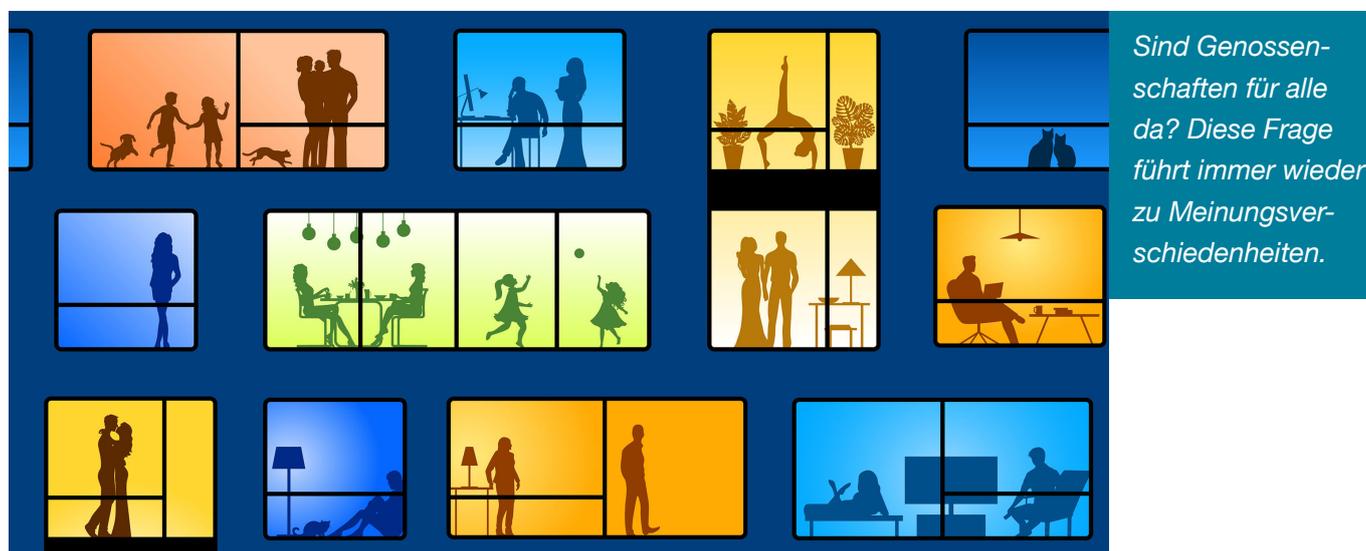
mächtig, dafür reden sie Englisch. Wie geht man an der GV damit um?

**B. H.:** Das hängt auch immer mit der Grösse einer Genossenschaft zusammen. Wenn bei uns alle an die GV kommen, sind es 120 Personen. Bei dieser eher geringen Grösse ist es entscheidend, dass alle mitmachen. Wohnstadt, bei der ich als Immobilienbewirtschaftler arbeite oder auch das Westfeld (Baugenossenschaft Wohnen und Mehr) sind so grosse Konstrukte, dass die Entscheidungen kaum an der Basis getroffen werden können.

**Genossenschaften müssen sich aber auch gegen andere Vorwürfe wehren, nämlich, dass sich nur noch reiche Mittelständler ihre Wohnungen leisten können. Die Neubauten, die in Basel entstehen, machen architektonisch ganz schön etwas her.**

**B. H.:** Neubauten sind im Verhältnis teuer. Bei uns wohnen jedoch etliche Leute, die gerade so über die Runden kommen und auf den günstigen Mietzins angewiesen sind. Bei uns leben aber auch Menschen, die sich etwas Teureres leisten können und es dank günstiger Miete zu einem gewissen Wohlstand gebracht haben. Da keimt dann schon ein gewisser Neid auf. Ich finde den Vorwurf jedoch nicht gerechtfertigt, weil wir eine Genossenschaft für alle sind. Also dürfen auch Besserverdienende bei uns wohnen.

**E. S.:** Auf die ganze Schweiz gesehen sind eher in klassischen Mietwohnungen und Eigentum Bessergestellte zu finden. Den Vorwurf, dass sich der Mittelstand am genossenschaftlichen Wohnen bereichert, finde ich nicht nachvollziehbar. Ursprünglich war die Idee natürlich, dass die Fabriken ihren Angestellten Wohnraum zur Verfügung stellen. Aber die Zahlen zeigen, dass der Mittelstand in den Genossenschaften nicht



die Mehrheit stellt. Man nimmt ja auch Einschränkungen in Kauf, wenn man nicht in einem Einfamilienhaus lebt, beispielsweise wenn man ab einer gewissen Uhrzeit nicht mehr waschen darf.

### ***Braucht es in der Stadt denn noch mehr bezahlbaren Wohnraum? Weshalb sollte sie den bieten?***

**B. H.:** Mindestens 20 Prozent der Bevölkerung ist benachteiligt, aus diversen Gründen. Man wird in eine Situation hinein geboren oder gerät unverschuldet in finanzielle Bedrängnis. Wenn die Preise am Wohnungsmarkt nur noch aufwärts gehen, ist das für diesen Teil der Gesellschaft eine Katastrophe. Wer schreibt wem vor, wo er oder sie leben darf? Als Gesellschaft sind wir dazu verpflichtet, jene im Auge zu behalten, die es nicht schaffen. Dazu braucht es einerseits den kommunalen Wohnungsbau aber auch mehr Genossenschaftswohnungen, die einen Teil der Wohnungen günstiger zur Verfügung stellen können.

### ***Da ist Basel-Stadt mit elf Prozent Genossenschaftsbauten ja eigentlich noch nirgends...***

**B. H.:** Das ist richtig. Wir machen, was wir können.

**E. S.:** In der Bundesverfassung steht: Die Stärke eines Landes misst sich am Wohlstand der Schwachen. Wir haben tatsächlich eine gesellschaftliche Verpflichtung, allen Menschen bezahlbaren Wohnraum in einer guten Umgebung zur Verfügung zu stellen. Es wäre merkwürdig zu denken, dass nur jene Menschen hier wohnen können, die gut verdienen. Es gibt geringqualifizierte Arbeitsplätze in der Stadt, auch diese Leute müssen hier wohnen können.

**B. H.:** Und ist der Wohnraum auf dem Land wirklich so viel günstiger? Auch Genossenschaften sind dort noch nicht so verbreitet.

**E. S.:** Das eine ist, dass es Wohnungen braucht für Leute, die wirklich wenig Geld haben. Das andere ist die gute soziale Durchmischung. Die Bevölkerung sollte repräsentativ abgebildet sein, so dass es weder auf der einen noch auf der anderen Seite zu einer Ghettobildung kommt. Das ist die Herausforderung.

### ***Zum Schluss die Frage an Sie, Frau Streuli. Welche Tipps für die friedliche Lösung von Konflikten können Sie Basil Heckendorn auf den Weg geben?***

**E. S.:** Ich habe mir überlegt, dass es für Genossenschaften wohl interessant sein könnte, Anlaufstellen einzurichten, an die man sich wenden könnte, im Sinne einer übergeordneten Stelle. Dabei ginge es nicht um die Frage, wer Recht hat und wer nicht, sondern darum, gute Lösungen für alle auszuarbeiten.

**B. H.:** In Zürich gibt es mindestens eine grosse Genossenschaft, wo auf recht engem Raum gewohnt wird. Dort arbeitet eine Sozialarbeiterin, von der Geschäftsstelle angestellt, die viele Anlässe initiiert und mit ihrer präventiven Arbeit dafür sorgt, dass Konflikte möglichst gar nicht aufkommen.

**E. S.:** Ich halte es für eine gute Idee, die Leute möglichst frühzeitig abzuholen. Und dass man die Leute ermuntert, sich an Anlässen zu treffen, zusammen etwas zu unternehmen, sich kennenzulernen. Auf diese Weise können viele Konflikte vermieden werden.

*Die Fragen stellte Claudia Kocher.*

## **Tipps zum Thema**

[Einwohner BS: Grafiken und Zahlen](#)  
(Statistisches Amt)

[Bevölkerungsentwicklung \(Keystone sda\)](#)

[Der «falsche» Name erschwert die Wohnungssuche \(Blick 9.6.2019\)](#)

[Leben die falschen Leute in Genossenschaftswohnungen? \(Tagesanzeiger 4.2.2020\)](#)

[Mediation](#)

## **Gerne beraten wir Sie:**

wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz  
regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz  
Viaduktstrasse 12 | 4051 Basel  
Tel. 061 321 71 07

[info@wbg-nordwestschweiz.ch](mailto:info@wbg-nordwestschweiz.ch)

[www.wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.wbg-nordwestschweiz.ch)