

Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Mitbestimmungsmöglichkeit der Mieterinnen und Mieter

Durch die wirtschaftlichen Wachstumsraten seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges steigt das Bedürfnis zur Selbstverwirklichung unter der Bevölkerung. Hierzu gehört die Mitgestaltung des Lebensumfelds und damit verbunden auch das Wohnumfeld. Insbesondere in den letzten dreissig Jahren kam es zu gesellschaftlichen Veränderungen. Jugendliche nabeln sich frühzeitiger vom Elternhaus ab, durch bessere ernährungstechnische und medizinische Voraussetzungen werden die Menschen älter. Die Zunahme von bewusst allein lebenden Menschen (Singles), steigende Anzahl von Ehescheidungen aber auch die Emanzipationsbewegung der Frauen führen zu differenzierteren Wohnansprüchen. Neben den zunehmenden Wohnformen und Wohnvorstellungen steigt sowohl die Nachfrage nach hochwertigem Wohnumfeld und nach attraktiven Wohnungen als auch der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen.

Vermieterinnen und Vermieter interessiert es, den Wert ihrer Kapitalanlage zu erhalten und wenn möglich zu vermehren. Um Wohnungen zu vermieten, müssen diese aber bezahlbar und den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst sein. Die Wohnung stellt nicht nur eine ökonomische Ware dar, sondern auch ein immaterielles und emotionales Erlebnis für Bewohnerinnen und Bewohner dar. Dieser Aspekt beeinflusst deren Wohlbefinden. Somit tritt stärker als früher die Zufriedenheit der Mieterin und des Mieters in den Vordergrund, welche den wirtschaftlichen Erfolg beeinflussen. Die Vermieterschaft gewinnt dann an Mehrnutzen und Wettbewerbsfähigkeit, wenn sie die individuellen Bedürfnisse berücksichtigt. Daraus steigert sich sowohl die allgemeine Lebens- und Umweltqualität der Mieterinnen und Mieter, während die Vermieterschaft ihre Interessen langfristig wahren können.

Trends bei den Wohnbedürfnissen

Die Nachfrage nach einem vielfältigeren Wohnungsangebot ist ungebrochen. Speziell der Wunsch nach mehr Nebenräumen sowie das Interesse an Dachgeschossen nehmen stark zu. Menschen im Pensionsalter wünschen sich zusätzlichen Komfort

und Servicemöglichkeiten. Eine Segmentierung nach Lebensphasen wird tendenziell abgelehnt. Mieterinnen und Mieter wünschen sich, da sie in der Regel in eine Wohnung einziehen, auf deren räumlichen Gestaltung sie keinen Einfluss haben, mehr Mitsprache- und Mitbestimmungsmöglichkeiten. Der Kontakt mit den Vermietern spielt hier eine Schlüsselrolle, damit auf sozialer Basis Probleme zur Sprache kommen und unbürokratisch gelöst werden können. Schon in den 80er Jahren entstanden Konzepte, die sich auf dem gemeinsamen Planen und Bauen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern stützten. Ganze Siedlungen wurden auf diese Weise verwirklicht. Jedoch ist das Mitbestimmungsmodell nicht immer erfolgreich. Oftmals findet bei den Nachmietern, welche die ersten Mieterinnen und Mietern ablösen, keine oder eine sehr geringe Identifikation mit der Siedlung statt. Während gemeinsames Planen und Bauen die Erstbewohnerinnen und -bewohner zusammengebracht hat, funktioniert das Konzept bei den Nachmietern nur bedingt. Eine Identifikation mit der Siedlung geht verloren.

Weiter ist die Finanzierung solcher Konzepte problematisch. Da einerseits Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen nach Berücksichtigung ihrer finanziellen Mittel bezahlen möchten und zugleich ihre unterschiedlichen Bedürfnisse in den jeweiligen Wohnungen anbringen möchten. Für die Vermieterinnen und Vermieter entstehen oft hohe Auslagen, da die Nachmieter nicht dieselben Wohnbedürfnisse wie Erstbewohnerinnen und -bewohner besitzen. Dennoch stehen für die Städte solche Mitbestimmungsmodelle immer vermehrt zur Diskussion. Um die Nachfrage bei den Wohnungen auf das Angebot abzustimmen, ist es wichtig, die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zu kennen und ernst zu nehmen. Nebst der Anpassung des Angebots an die Nachfrage sind Verbesserungen im Bereich Umwelt insbesondere Lärm und Verkehr in den Städten anzustreben. Trends sind das eine, individuelle Bedürfnisse etwas anderes. Die Mitbestimmung von Mieterinnen und Mietern gerade bei Mietwohnungen fordert alle Beteiligte heraus, individuelle Ansprüche und Trends zu verbinden.

Genossenschaften sind besser geeignet die gemeinsamen Zielvorstellungen zu erreichen

Bereits anfangs der 80er Jahren gaben Meyrat-Schlee und Willmann ein Handbuch heraus, das Anregungen und Methoden für ein gemeinsames Planen und Bauen

aufzeigt. Die Erfahrungen von bereits bestehenden Siedlungen wurden in die ausgearbeiteten Empfehlungen integriert. Ein Konzept wurde entwickelt, um Bewohnerinnen und Bewohner mit kleinerem Einkommen die Möglichkeit zu geben, gemeinsam mit anderen Familien oder Personen eine kleine Einfamilienhaussiedlung zu planen und zu bauen. Auf diese Weise könnten Kosten wie Heiz- und Unterhaltungskosten gespart werden. Zudem planen und bauen die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam und identifizieren sich dadurch stärker mit der Siedlung. Daraus bildet sich ein gemeinschaftliches Zusammenwohnen, das sich auf nachbarschaftliche Hilfe und Beziehungen abstützt. Gemeinsam genutzte Räume wie Gemeinschaftsraum, Spielwiese oder Gemüsegarten werten die eher kleineren privaten Gartenflächen auf. Die Gebäude sollte den jeweiligen finanziellen Mitteln entsprechen und somit eine bezahlbare Wohnform darstellen, die aber trotzdem die individuellen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt.

Durch das gemeinsame Planen und Bauen können sich Bewohnerinnen und Bewohner kennen lernen und somit dem Gefühl vorbeugen, sich in der Siedlung fremd zu fühlen. Weiter wurde festgestellt, dass wenn bereits Kontakte vor Baubeginn gepflegt wurden, soziale und gesellschaftliche Aspekte einfacher und schneller umzusetzen waren. Wenn Familien mit Kindern in einer solchen Siedlung wohnen, wird die Kontaktaufnahme der Kinder erleichtert und die Beaufsichtigung durch die Eltern gewährleistet. Das Einfamilienhaus bildet zudem einerseits die Möglichkeit, sich in die eigenen vier Wände zurückzuziehen und andererseits das gemeinsame Wohnen und Leben in der Siedlung zu schätzen. Jedoch fordert das Zusammenleben in einer Siedlung nach Meyrat-Schlee und Willmann "Toleranz und Verständnis für einander, der Wille selbst Verantwortung zu übernehmen ...". Die Fähigkeit sich durchzusetzen und anzupassen, sind Eigenschaften, die sie besitzen sollten, wenn Sie in einer Siedlungsgemeinschaft wohnen und Leben wollen. Denn hier sind Sie angewiesen aufeinander. Das gemeinsame Planen und Bauen einer Siedlung ist mit dem sozialen Kontakt in der Siedlung verknüpft, welches die Basis für das gemeinschaftliche Leben in der Siedlung darstellt. Bauliche und organisatorische Voraussetzungen erleichtern und fördern Begegnungen und Kontakte in der Siedlung. Räume und Einrichtungen zum gemeinsamen Gebrauch, das Reduzieren von individueller Wohnfläche zugunsten von gemeinschaftlichen Flächen, erweiterte Handlungsspielräume für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Übertragen von Entscheidungskompetenzen an die Bewohnergemeinde stehen hier vor allem im Vordergrund.

In der Planungsphase auf Wünsche und Anliegen der anderen Bewohnerinnen und Bewohner eingehen

Eine möglichst effektive Mitwirkung beim Planen ergibt sich zu Beginn in der Planungs- und Projektierungsphase, weil hier Wünsche berücksichtigt werden können. Eine Abstimmung und Einigung ist einfacher zu erzielen, da schon zu Beginn die Interessen deutlicher zu erkennen sind. Während der folgenden Bauzeit können noch Wünsche zu den Inneneinrichtungen angebracht werden, jedoch können nicht mehr alle Wünsche berücksichtigt werden. Um mögliche Konflikte und Uneinigigkeiten unter den Bewohnerinnen und Bewohnern einer Siedlung während der Bauphase vorzubeugen, sollten alle Beteiligte auf ihre eigenen aber auch für die Wünsche und Anliegen von anderen sensibilisiert werden. Um diese Wohnbedürfnisse den anderen Interessensgruppen wie den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern oder einer Architektin oder einem Architekten mitzuteilen, müssen angemessene Verständigungsmöglichkeiten gefunden werden. Die jeweiligen Planarbeiten können beispielsweise auf Untergruppen verteilt werden, die sich dann für bestimmte Bereiche wie Küche oder Umgebung stark machen und damit einen Teil der Gesamtarbeit übernehmen. Jedoch ist es von Vorteil, wenn schon am Anfang der Zusammenarbeit allen Bewohnerinnen und Bewohnern deutlich wird, welche Entscheide von ihnen gemacht werden müssen. Darüber hinaus wäre es sinnvoll, mit der Architektin oder dem Architekten auszuhandeln, mehrere Gespräche in eine Sitzung zu integrieren. Dieses Vorgehen spart Zeit und Geld. Der Architekt bringt Vorschläge ein, welche die individuellen Wünsche auf der Basis des finanziellen Rahmens berücksichtigen. Auf diese Weise nehmen Bewohnerinnen und Bewohner die Architektin und den Architekten als beratende Person wahr, welche gewisse Vorgaben beispielsweise zu den Materialien angibt, aus denen die Bewohnerinnen und Bewohner auswählen können. Eine Architektin oder ein Architekt kann, muss aber nicht immer beigezogen werden. Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner schon selber Erfahrungen in diesem Bereich gemacht haben, können sie die Planung und deren Ausführung selbst in die Hand nehmen. Jedoch ist es von Vorteil, eine Fachperson trotz der höheren Auslagen zuzuziehen, um unvorhergesehene kostspielige Fehler beim Bauen zu vermeiden. Das Zusammenleben funktioniert in der Siedlung aber nur weiter, wenn über die gemeinsame Planungs- und Bauzeit hinaus die Mitwirkung gemeinsam und täglich von den Bewohnerinnen und Bewohnern getragen wird.

© Gretler & Partner AG