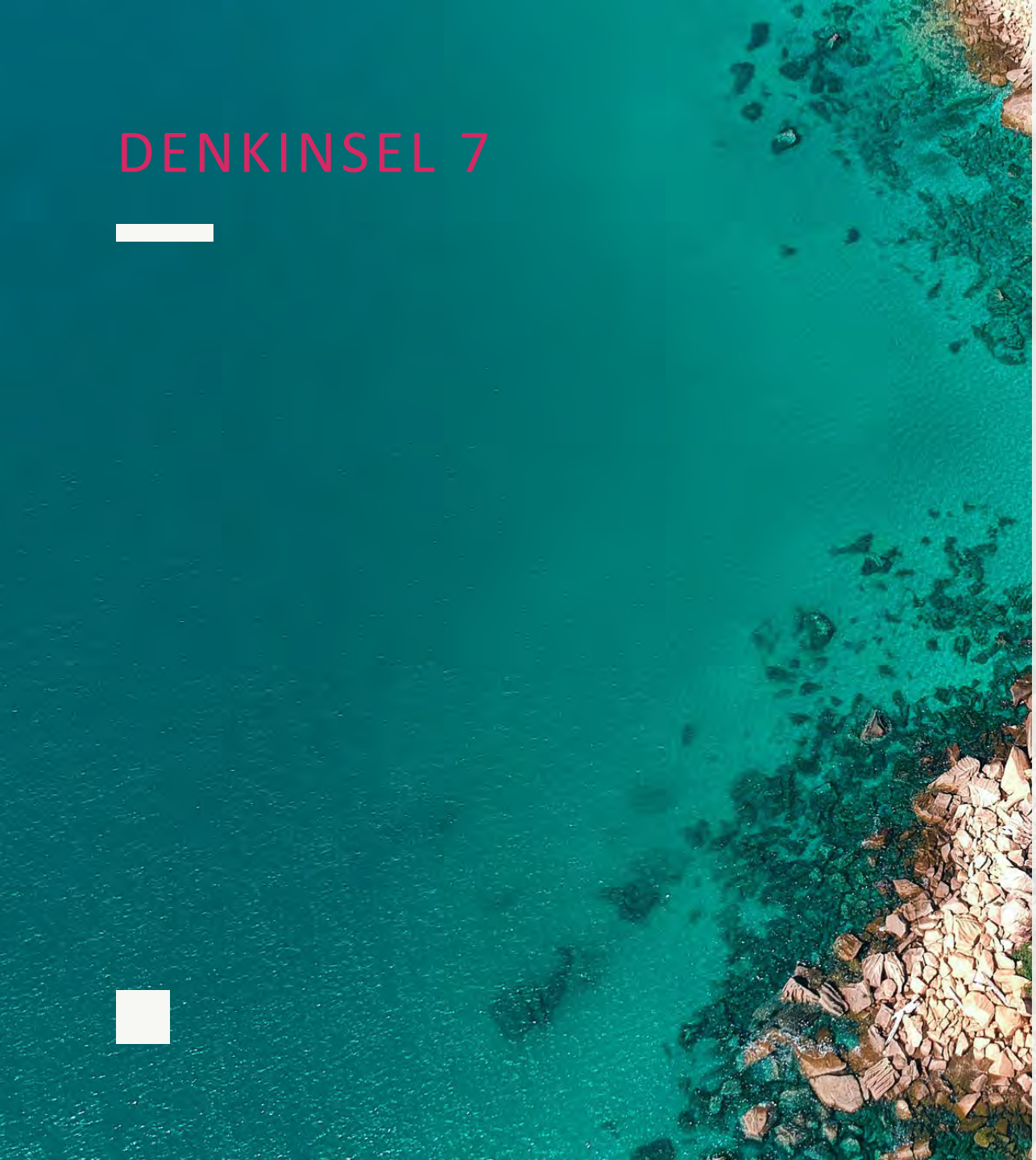
WILLKOMMEN

BODENSEE TAGUNG 2021

OST
Ostschweizer
Fachhochschule



DENKINSEL 7

Genossenschaftliche Wohnformen als Ausgangspunkte nachhaltiger Formen von Selbsthilfe und Selbstorganisation?

Jonas Aebi, Stadtforscher, Uni Basel

Luisa Gehriger, Stadtforscherin, Uni Zürich, Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel

Lea Gerber, Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Axel Pohl, IFSAR - Institut für Soziale Arbeit und Räume OST

Musikschule,Gymnastikraum

Programm

- → Startpunkte: Nachhaltigkeit und Wohnen
- → Anregung 1: Genossenschaften als Innovatoren
- → Anregung 2: Aktivistische Marktakteure
- → Anregung 3: Neue Aufgaben für die Soziale Arbeit?
- → Diskussion: neue Formen von Selbsthilfe und Selbstorganisation?

OST

Startpunkte: Wohnen - die “neue” Soziale Frage?

- Immobilienhausse und Zugang zu Wohnraum
- Verdrängung durch Markt
- Kommunale Wohnbauförderung als gefangener Akteur
- Energetische Sanierungen: Faktor in künftigen Verdrängungsprozessen?

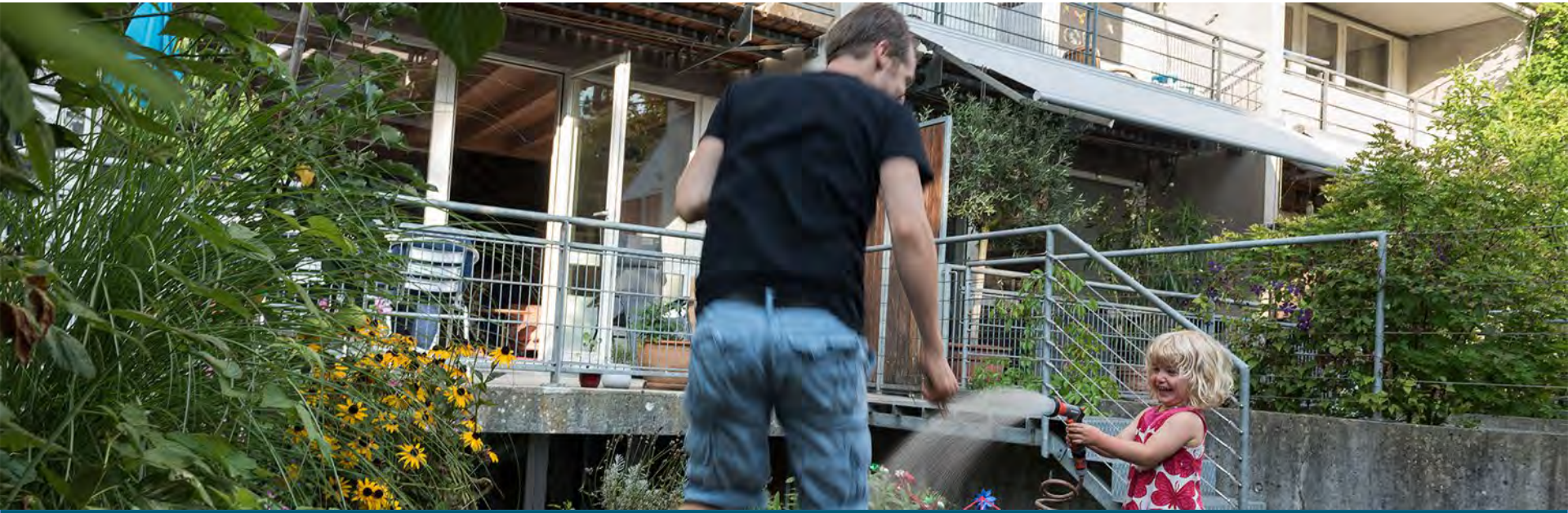
Diskussion

- Wie lassen sich alternative Ansätze verstetigen, wie können sie nachhaltig vor Marktzugriffen geschützt werden?
- Mit welchen anderen gesellschaftlichen Fragen lassen sich Wohnfragen verknüpfen: Wohnen und … (Alter, Kinderbetreuung, Teilhabe, Wohnraum für Geflüchtete etc.)?
- Welche neuen Verhältnisse zwischen Sozialer Arbeit und aktivistischen und genossenschaftlichen Akteur_innen entstehen durch diese Formen des Wirtschaftens und welche sind denkbar?

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



Bodenseetagung 2021: Soziale Arbeit 2030 – nachhaltig und umfassend

Donnerstag, 28. Oktober 2021

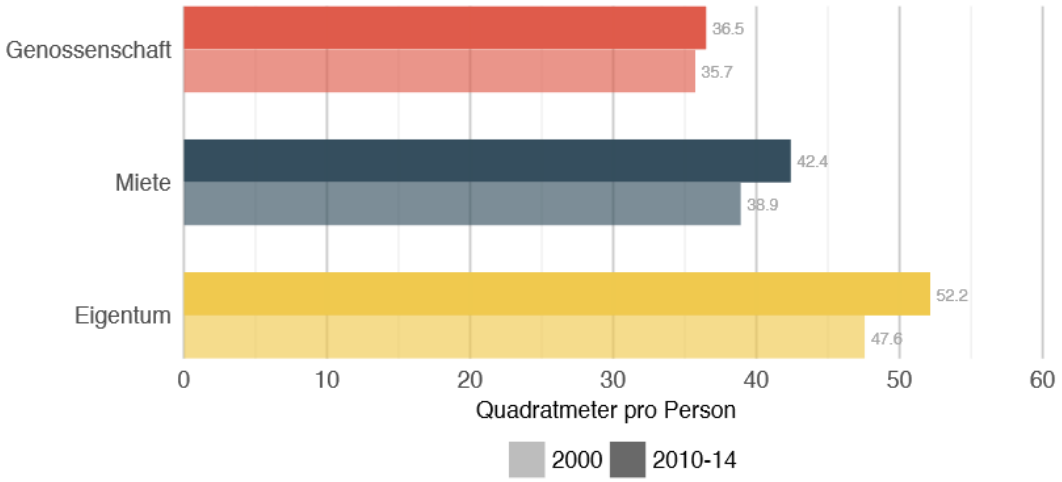
Programm

1. **Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft – Fokus auf Wohnbaugenossenschaften**
2. **Ansätze zur Inklusion aus dem Jubiläumswettbewerb von Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2019**

Das Wohnen gehört – zusammen mit der Ernährung und der Mobilität – zu den Bereichen mit den grössten Auswirkungen auf die Umwelt: Sein Anteil an der Gesamtumweltbelastung beträgt mehr als ein Viertel.

Dass hier noch viel Einsparungspotenzial besteht, zeigen Wohnbaugenossenschaften. Ihre Siedlungen sind oft besonders ressourcenschonend konzipiert. Dass genossenschaftliche Wohnen ist aber nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich und sozial nachhaltiger.

Ökologische Nachhaltigkeit: Wohnflächenverbrauch

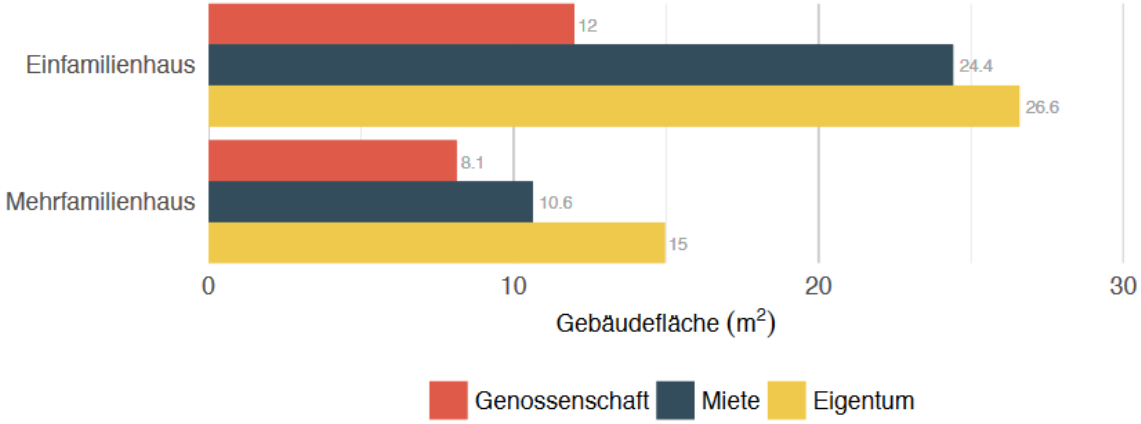


Wohnfläche pro Person nach Eigentumsform 2000 und 2010-14

Genossenschaften weisen den geringsten Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf seit 2000 auf.

Quelle: sotomo (2017). *Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Bodenverbrauch im Vergleich



Gebäudefläche pro Person nach Gebäudetyp und Eigentumsform

Bei gemeinnützigen Wohnungen liegt der Grundflächenverbrauch bei 8,9 m² pro Person. Damit verbrauchen genossenschaftliche Wohnungen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen (11,9 m²) nur 75 Prozent des Bodens. Im Vergleich zum Wohneigentum (22 m²) sind es sogar nur 40 Prozent.

Gründe für den tieferen Flächenkonsum

- Belegungsvorschriften: In mehr als zwei Drittel aller Genossenschaftswohnungen gelten Vorschriften zur Mindestbelegung.
- Preisgünstigkeit: Wirtschaftliche Überlegungen führten zu knapp geschnittenen Wohnungen.
- Suffizienz: Freiwilliger Verzicht auf viel Platz

Im Gegenzug bieten viele gemeinnützige Bauträger attraktive Gemeinschaftsflächen sowie Gästezimmer oder weitere «Allmendräume» an.

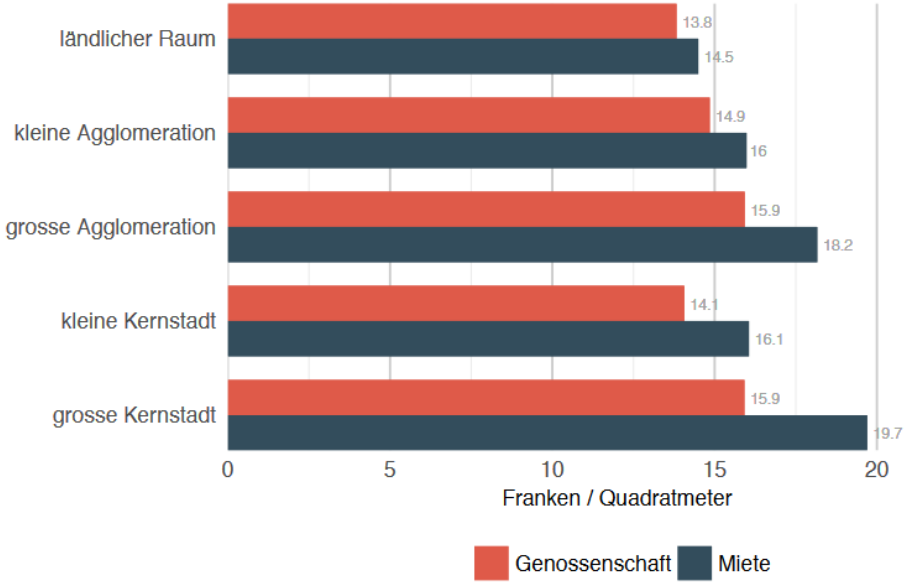
Minergie – autofreies Wohnen – 2000-Watt-Gesellschaft

- Mehr als die Hälfte der seit 2003 geförderten gemeinnützigen Überbauungen erreicht mindestens Minergie-Standard. Das ist im Vergleich zum Gesamtmarkt mehr als das Doppelte.
- Vorreiter sind Baugenossenschaften zudem bei autofreien Überbauungen oder Siedlungen, die sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.
- Immer mehr Genossenschaften sorgen für eine naturnahe Umgebung und fördern so die Biodiversität im Siedlungsraum.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit: Kostenmiete

- Wohnungen gemeinnütziger Bauträger sind preiswerter als vergleichbare Mietwohnungen konventioneller Anbieter.
- Das verdankt sich ihrem Geschäftsmodell: Gemeinnützige Bauträger sind nicht gewinnorientiert. Sie verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen umfasst (sog. Kostenmiete). Ein allfälliger Reinertrag bleibt in der Organisation und wird reinvestiert.

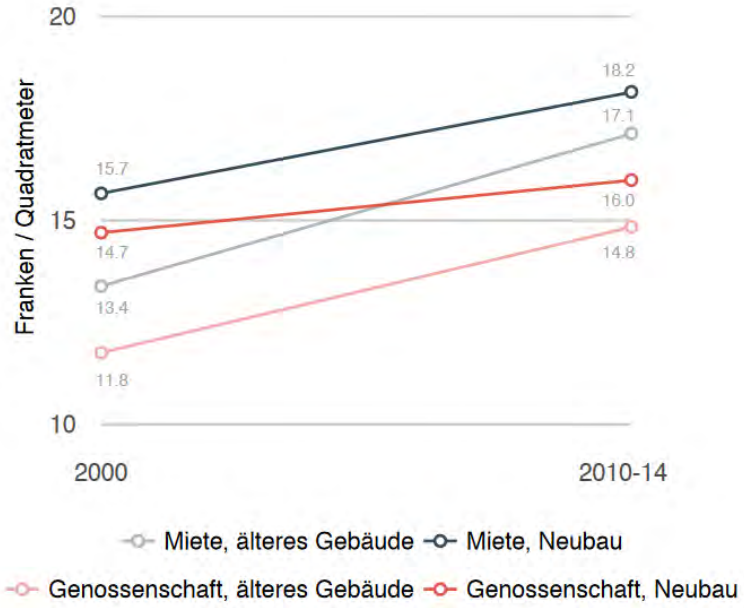
Tiefere Mieten, insbesondere an begehrten Lagen



Monatliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnungsfläche nach Siedlungstyp und Eigentumsform

Die genossenschaftliche Kostenmiete fällt vor allem dort ins Gewicht, wo es die Wohnlage den kommerziellen Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen.

Entwicklung der Mietzinse



Vergleich bei Neubauten: Entwicklung des lagekorrigierten Quadratmetermietpreises nach Eigentumsform und Bauzeitpunkt

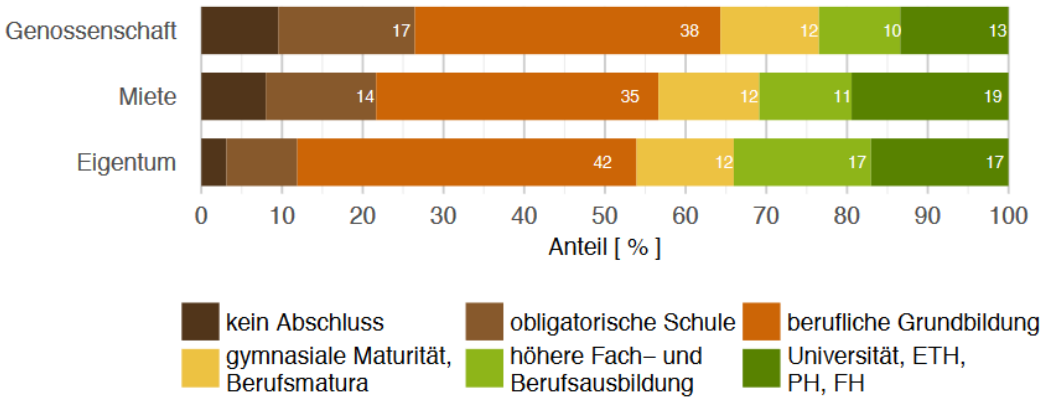
Der Mietpreis hängt weniger vom Alter der Bausubstanz und mehr von der Eigentumsform ab.

Unternehmensverantwortung

Beispiele:

- Bei Gesamtsanierungen bieten Genossenschaften in der Regel allen Mietparteien einen Ersatz an.
- Als Auftraggeber berücksichtigen sie überdurchschnittlich oft das lokale Baugewerbe
- Als Arbeitgeber legen sie Wert auf faire Löhne.

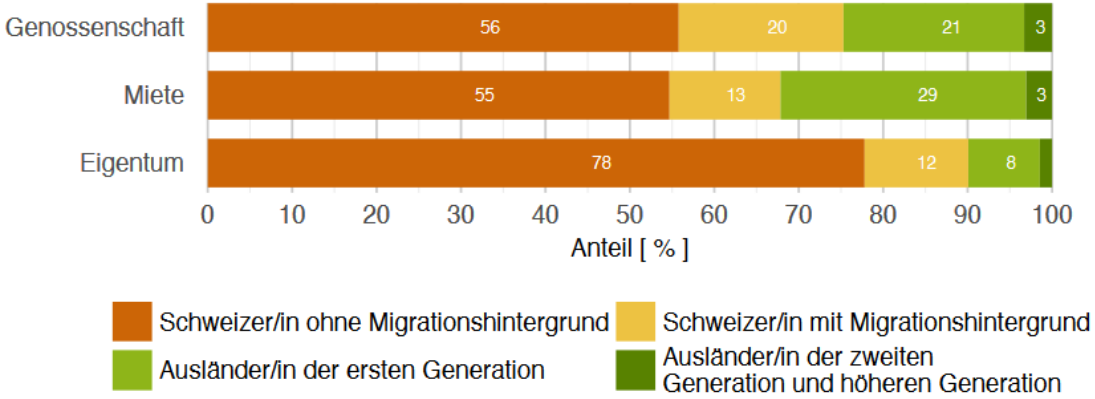
Soziale Nachhaltigkeit: Zusammensetzung der Bewohnerschaft



Bildungsniveau der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform

In Wohnbaugenossenschaften leben überdurchschnittlich viele Personen mit einem tiefen Bildungsniveau.

Migrationsstatus der Bewohnerschaft



Migrationsstatus nach Eigentumsform

Genossenschaften haben einen ähnlich grossen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund wie Miete (mehr eingebürgerte Schweizer:innen). Es gibt Eintrittshürden für Ausländer:innen der ersten Generation (insbesondere aus EU Nord/EFTA)

Wohnraum für alle: Jubiläumswettbewerb 2019

Im Rahmen des Wettbewerbs suchten wir Projekte, die Antworten auf drei Kernfragen liefern:

1. Wie kann genossenschaftliches Wohnen für breite Bevölkerungskreise zugänglich sein? Wie kann insbesondere der Zugang von wirtschaftlich schwächeren Haushalten oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen verbessert werden?
2. Wie kann das Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und Lebenssituationen gelingen?
3. Wie kann die Durchmischung und Vielfalt längerfristig erhalten werden?

Wohnbaugenossenschaft biwog und Casanostra – Verein für Wohnhilfe, Biel

Enge Zusammenarbeit einer traditionellen Genossenschaft mit dem Verein Casanostra, der eine Brücke schlägt zwischen der Immobilienbranche und dem Sozialwesen: Sozial benachteiligte Menschen erhalten eine professionelle Unterstützung in Wohnfragen sowie Zugang zu günstigen und qualitativ guten Wohnungen.

Unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen finden im Alltag zusammen. Durchmischung entlang von Generationen, soziokulturellen Hintergründen und sozialen Schichten

Wohngenossenschaft Codha und Stiftung Ensemble, Genf

Wohn- und Arbeitsraum für Menschen mit und ohne Behinderungen (19 Wohnungen und fünf Ateliers)

Bereits seit der Planungsphase beteiligen sich die zukünftigen Bewohner:innen gemeinsam an der Gestaltung des Bauprojekts und des künftigen Zusammenlebens. Ein multidisziplinäres Team – ebenfalls aus Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen – unterstützt den Partizipationsprozess.

Berufliche und soziale Integration von jungen Geflüchteten Allgemeine Baugenossenschaft Zürich und Stiftung Futuri

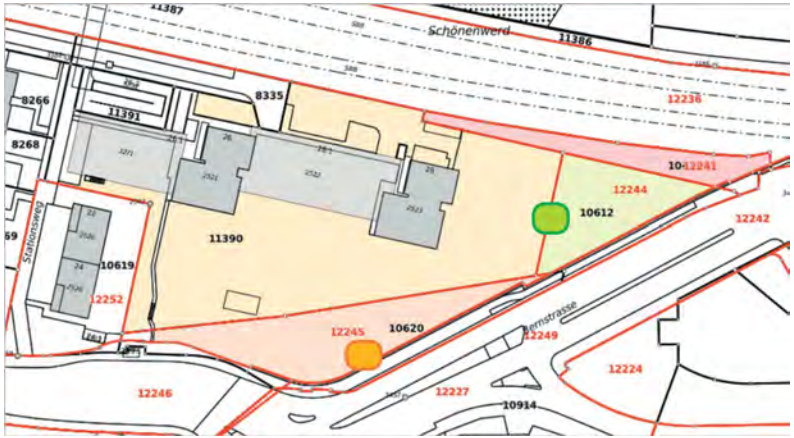
ABZ bietet jungen Geflüchteten ein Zuhause in einer begleiteten WG und Kontakte zur hiesigen Bevölkerung. Die Stiftung Futuri übernimmt gleichzeitig für die Wohnsituation und für die berufliche Integration der Teilnehmenden Verantwortung.

ABZ will 2.5 Prozent ihres Wohnungsbestandes an soziale Institutionen vermieten. Untermieter:innen von sozialen Institutionen können nach mindestens einem Jahr direkt einen Mietvertrag mit der ABZ abschliessen und werden anschliessend als Mitglieder aufgenommen.

Asylsuchende in genossenschaftlichem Wohnraum Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE), Zürich

Anstatt in einer neu zu bauenden Asylunterkunft konnten 30 bis 40 Asylsuchende in den Dietiker Siedlungen der SGE eingemietet werden. Die ursprünglich für die Asylunterkunft geplante Parzelle direkt neben den bestehenden SGE-Hochhäusern verkaufte die Stadt im Gegenzug an die Genossenschaft.

Sensibilisierungsarbeit bei den Genossenschafter:innen / Patensystem



Wohn- und Quartierhof Mattenstrasse, Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, Basel

Das Häuserensemble an der Mattenstrasse 74/76 war vom Abriss bedroht. Die dort wohnende Hausgemeinschaft wehrte sich mit viel Engagement gegen den Abbruch.

Die Jury überzeugte die grosse Ausstrahlung ins Quartier: Der Hof ist zu einem Quartierzentrum geworden, mit diversen Anlässen und Einrichtungen für das weitere Umfeld.

Das Projekt stellt auch die wichtige Frage nach dem Besitz des Bodens. Nach dem Motto «Die Häuser denen, die drin wohnen» entzieht die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat bestehenden Wohnraum der Spekulation.

Genossenschaftliche Wohnformen als Ausgangspunkte für Selbsthilfe und Selbstorganisation?

Bodenseetagung, Denkinsel 7

Luisa Gehriger & Jonas Aebi

28.10.2021

Zusammendenken: Eigentumsfrage und Soziale Arbeit?

Mietshäuser Syndikat Basel

Ist das Haus, in dem Sie wohnen, vom Verkauf bedroht?

Sie suchen eine soziale Nachfolgelösung für Ihr Haus?

Wohn- und Quartierhof Mattenstrasse

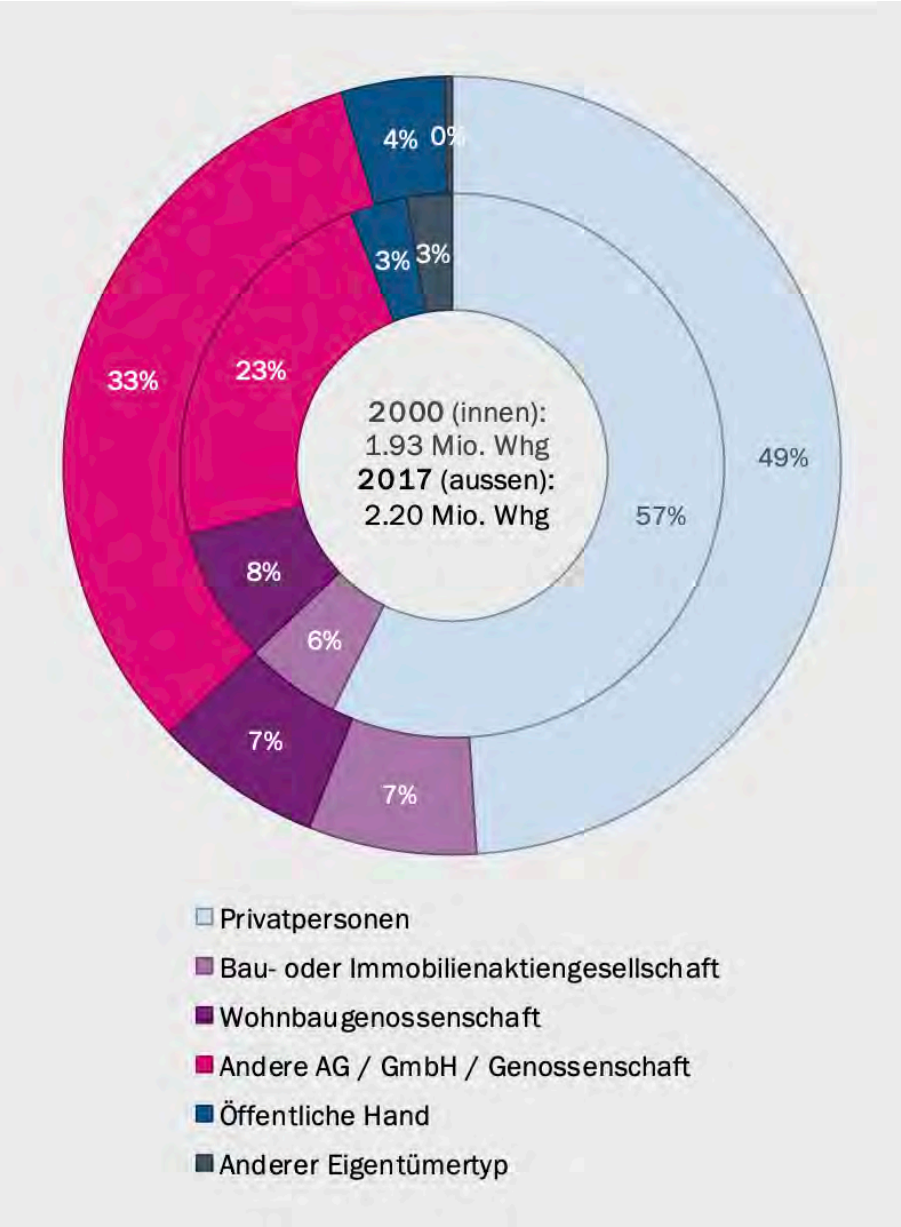
- Verdrängungsprozess verhindert
- Langfristige Sicherung des bezahlbaren Wohnraums
- Selbstverwaltetes Wohnen und soziale Quartierprojekte

Aber: Wer hat die Ressourcen

- sich gegen Verdrängung zu wehren?
- sich in selbstverwalteten Projekten zu engagieren?

Transformationen auf dem Immobilienmarkt

- Zu geringer Marktanteil gemeinnützige Bauträger
- Steigende Boden- und Immobilienpreise
- Zunahme finanzialisierter Akteure



Quelle Grafik: Baldegger et al. 2020, Daten: BfS

Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft

UBS-Gruppe

Anzahl Wohnungen: 30 500
(10 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Biel

Mobimo Anlagestiftungen

Anzahl Wohnungen: 13 500
(5,7 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Rapperswil-Jona

Migros Pensionskasse

Anzahl Wohnungen: 13 000
(5 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Frauenfeld

CS-Gruppe

Anzahl Wohnungen: 9000
(3,1 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Solothurn

BVK

Anzahl Wohnungen: 5000
(keine Angaben)

«Besitzt» die Stadt Lenzburg

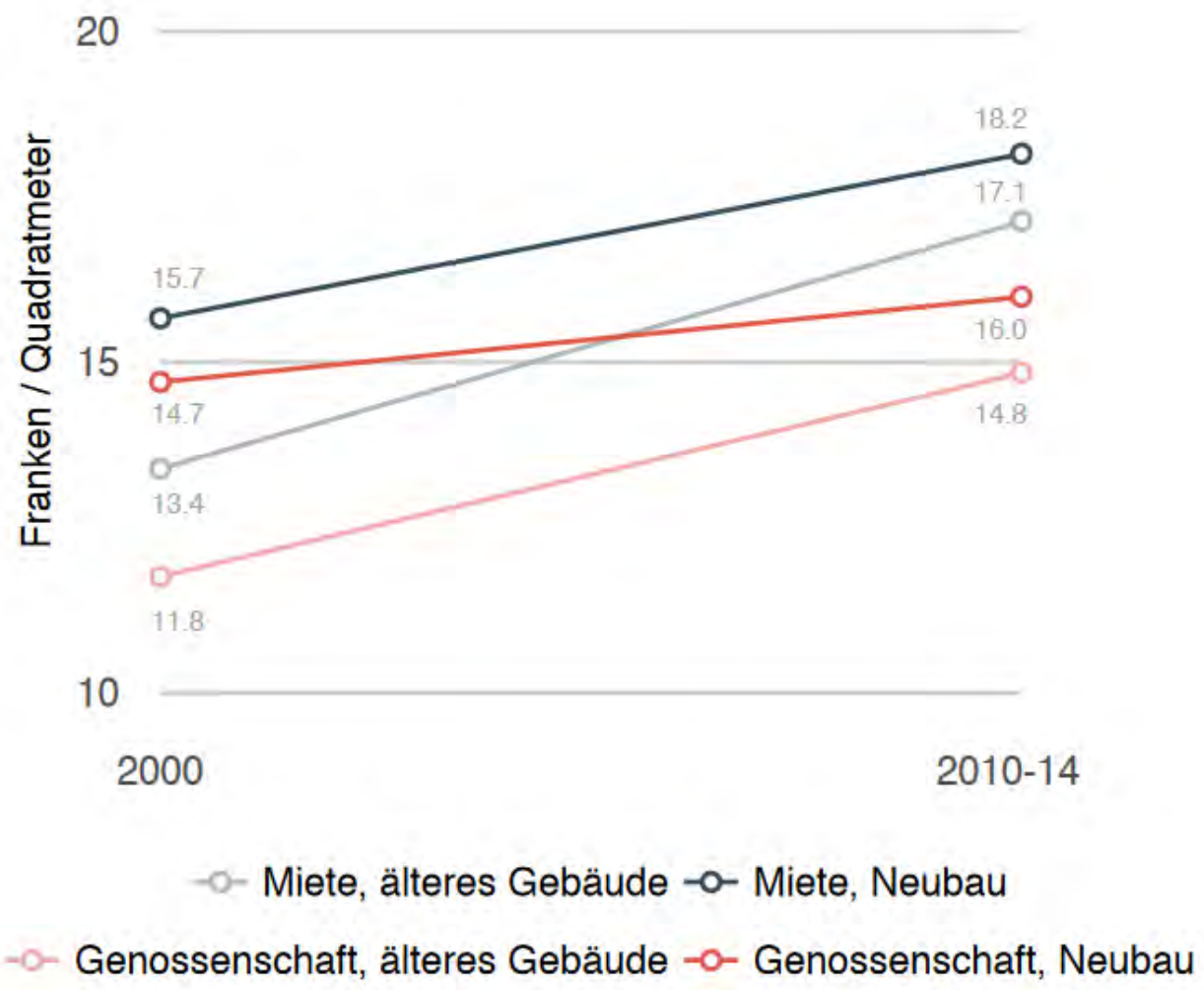
Mieten + Wohnen November 2019 Nr. 5

Quelle Mieten + Wohnen, Nr. 5, November 2019

Eigentumsfrage und Soziale Arbeit

- Zunahme von Akteuren mit Anlagedruck
- Zunahme Spekulation und steigende Boden- und Immobilienpreise

→ Altbaubestände unter Druck



Quelle Grafik: sotomo 2017

IMMOBILIEN

Gleich zwei Massenkündigungen in Basel – über 300 Mieter müssen raus

Titel Leerkündigung, bz.ch vom 05.03.2019

bz.ch vom 05.03.2019

Verdrängunsbetroffene, eigene Fotos

Verdrängunsbetroffene, eigene Fotos

Verdrängungsprozesse: Leerstellen in der Sozialen Arbeit

- Sozial
- Gesundheitlich
- Ökonomisch
- Gesellschaftlich

Verdrängungsbetroffene, bz.ch vom 05.03.2019

Folgen von Verdrängungsprozessen

- Sozial
- Gesundheitlich
- Ökonomisch
- Gesellschaftlich

→ Kosten für die Allgemeinheit

→ Die beste Armutsprävention: Bezahlbare, sichere Wohnverhältnisse!

Verdrängungsbetroffene, bz.ch vom 05.03.2019

Rolle der Sozialen Arbeit?

Klassische Rolle der sozialarbeiterischen Wohnhilfe:

«Einbindungshelferin» durch Einzelfallhilfe

z.B.

- Finanzielle Subjekthilfe
- Wohnungsvermittlung
- Wohnbegleitung / Wohnbetreuung

Verdrängungsbetroffene, bz.ch vom 05.03.2019

Beispiel Kanton Basel-Stadt

Einzelfallhilfe gerät an ihre Grenzen:

- fehlender, zugänglicher bezahlbarer Wohnraum
- Verdrängungsprozesse durch Sanierungen und Neubau: vergrössern Anzahl Wohnungssuchende und Verringern Angebot
- Zu später Kontakt mit Verdrängungsbedrohten
- kaum politischer Wille, aktiv in Wohnungsmarkt einzugreifen

Rolle der Sozialen Arbeit?

Angesichts der wohnpolitischen Lage *«wäre soziale Arbeit nicht lediglich ausführende Instanz bestehender politischer und rechtlicher Gegebenheiten, die mittels der Arbeit mit und an den Adressatinnen und Adressaten zu einer Individualisierung und (Sozial-)Pädagogisierung der Wohnfrage führten […] sondern wäre daran beteiligt, wohnpolitisch relevante Weichenstellungen mitzugestalten.»*

(Furrer et al. 2000: 239/240)

Netzwerk Wohnungsnot & Recht auf Wohnen

Netzwerk Wohnungsnot & Recht auf Wohnen

Anwaltschaftliche Positionierung für das Recht auf Wohnen:
Menschenrecht auf angemessene Unterkunft

Demokratischer Druck (Drittes Mandat) auf politische Verantwortung der öffentlichen Hand,

dank temporären Koalitionen mit MV Basel und Recht auf Stadt Basel

Langfristige Institutionalisierung anwaltschaftlicher Sozialer Arbeit?

Mieter:innenbüro Basel / Urban Equipe Zürich

- Aufsuchende soziale Arbeit:
  - Brennpunkte im (privaten) Altbaubestand/in Wohnsiedlungen
  - Früherkennung Verdrängung und soziale Notlagen im Wohnen

- Anwaltschaftliche Unterstützung von Mieter:innen, bis hin zu Verhandlungen mit Eigentümer, zur Sicherung des Wohnraums

Ziele einer anwaltschaftlichen Sozialen Arbeit im Wohnen?

- Koalition von Sozialer Arbeit mit: Mieterverbänden, Wohnaktivistinnen und gemeinnützigen Bauträgern
- Ausweitung gemeinnützige Eigentumsverhältnisse
- Responsibilisierung der öffentlichen Hand

Ausweitung gemeinnützige Eigentumsverhältnisse?

Responsibilisierung der öffentlichen Hand?