

A2: Wie man Wohnraum vermittelt und mit «schwierigen» Mietern umgeht

Annalis Dürr, Stiftung Domicil
Fritz Freuler, Verein Casanostra
Rolf Fischer, GSW Luzern

Moderation: Franz Horváth



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

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction



22.09.2017

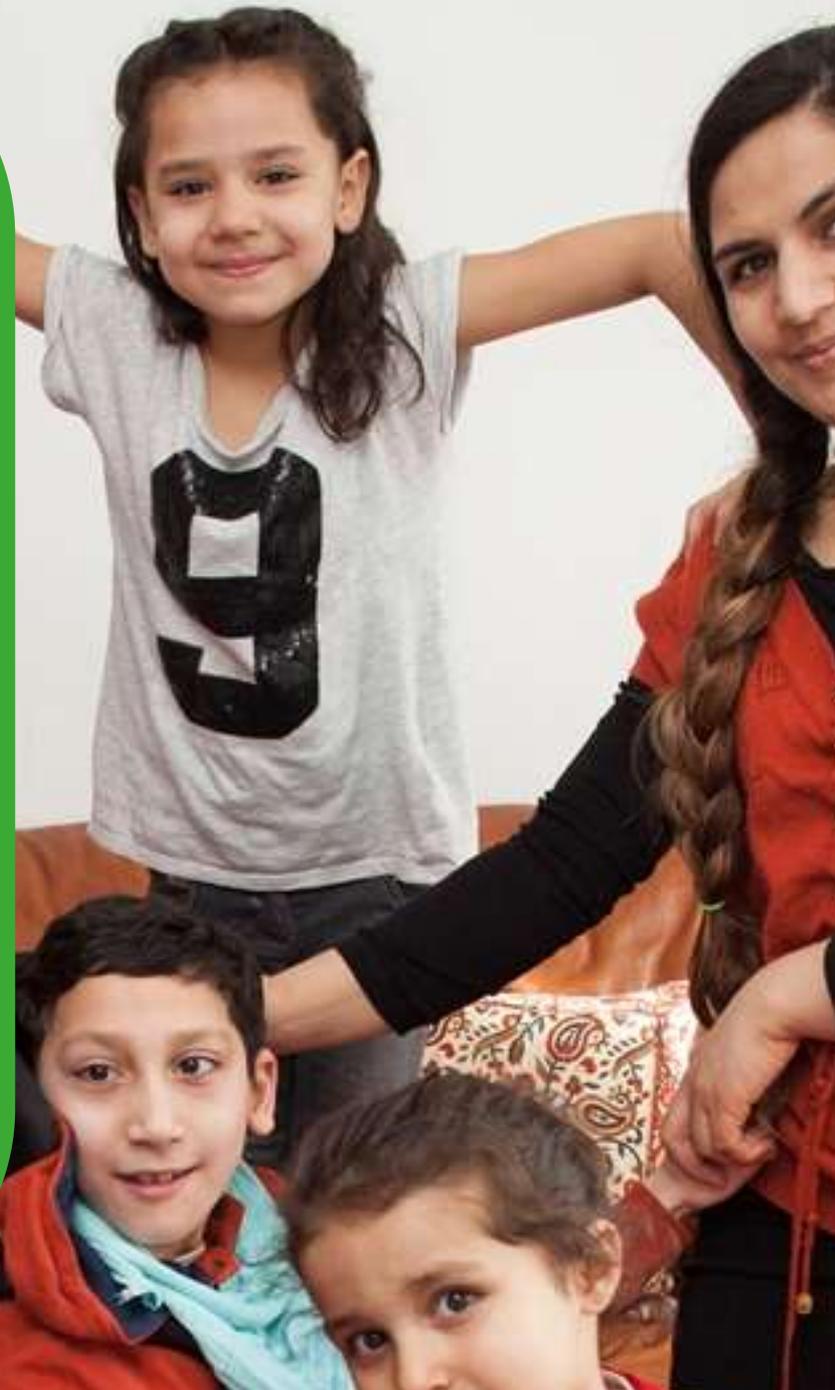
Atelier 2: Wie man Wohnraum vermittelt und mit "schwierigen" Mietern umgeht



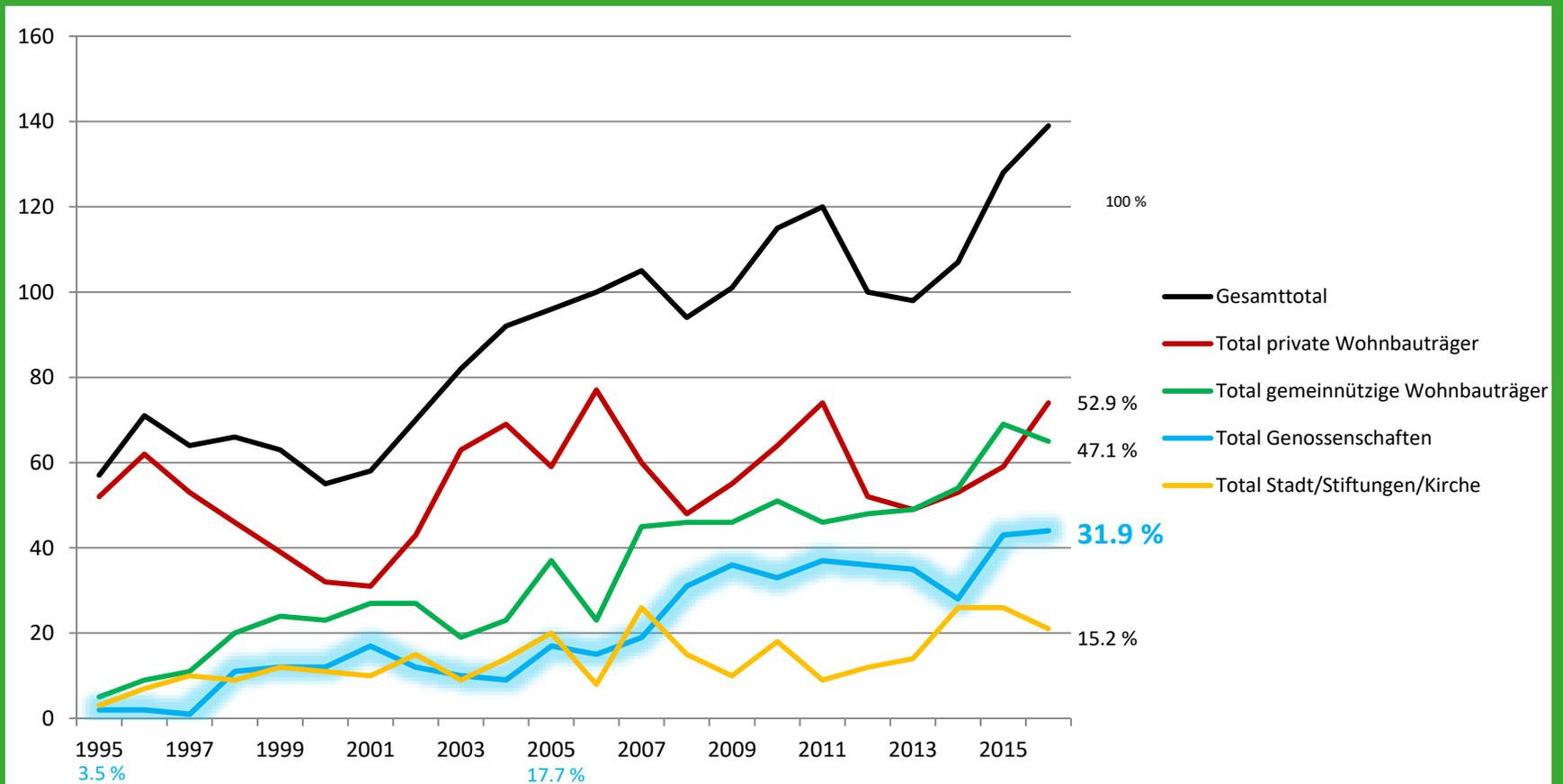
«Den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ebnen»

Stiftung DOMICIL

- Kombination von monetären und nicht-monetären Anreizen



Zusammenarbeit mit Genossenschaften 1995 bis 2016



Dienstleistungen für Genossenschaften

- Einführen in die «BG-Idee»
- Begleiten bei ersten Anlässen
- Kontakt zu Siko, Hauswart, Verwaltung knüpfen
- Unterstützung bei Konfliktlösung



Integrationshaltung überdenken?

- Vielfalt als Bereicherung
- Soziale und interkulturelle Kompetenz fördern
- Kommunikations- und Konfliktkultur fördern
- Partizipation gezielt fördern





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Stiftung Domicil - Kanzleistrasse 80 - 8004 Zürich
www.domicilwohnen.ch - info@domicilwohnen.ch**



22.09.2017

Atelier 2: Wie man Wohnraum vermittelt und mit "schwierigen" Mietern umgeht



Casanostra

Verein für Wohnhilfe

www.casanostra-biel.ch

Casanostra im Kurzporträt

- **Gemeinnütziger Verein seit 1990**
- **Mitglied Wohnbaugenossenschaften Schweiz seit 1997**
- **Zweck: «Der Verein bietet Wohnraum für wohnungslose oder von der Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen an»**

Drei Fragestellungen

- 1. Wie Casanostra Menschen in wirtschaftlich bescheidenen Verhältnissen unterstützt**
- 2. Wie Casanostra mit Wohnbaugenossenschaften zusammenarbeitet**
- 3. Tipps für Wohnbaugenossenschaften**

Fragestellung 1

**Wie Casanostro Menschen
in wirtschaftlich
bescheidenen
Verhältnissen unterstützt.**

Zugeklebt
Mit einem Kleber wird die Beschädigung an der Wand repariert.

Loch in der Wand
Das Loch wird mit einem Mörtel gefüllt und anschließend mit einem Putzstreifen abgedeckt.

Freilegende Kabel
Die Kabel werden in einem Kabelkanal untergebracht, um die Optik zu verbessern.

Scharfe Kanten
Die scharfen Kanten werden abgerundet, um Verletzungen zu vermeiden.

Klappige Türen
Die Türen werden geölt, um das Öffnen zu erleichtern.

Das miese Geschäft mit den Lotterwohnungen

Wie Miethäie auf dem Buckel der Sozialhilfebezüger Millionen scheffeln.



Wie leben wir auf einer Schrottplatz-Wohnung? (1/2) zeigt auf Schrottplatz, das meiste der Mieter.

Rund vier Millionen Löhner in der Schweiz, rund 20 Prozent der Bevölkerung, sind Sozialhilfebezügler. In der Wohnungsmarktsituation in der Schweiz sind es nur noch ein paar Prozent. Der einzige Grund dafür ist die Tatsache, dass die Sozialhilfebezügler in der Schweiz nur noch ein paar Prozent der Bevölkerung ausmachen. Die Sozialhilfebezügler sind also die einzigen, die in der Schweiz noch ein paar Prozent der Bevölkerung ausmachen.

Das Mietgeschäft ist ein Geschäft mit dem Sozialhilfebezügler. Die Sozialhilfebezügler sind die einzigen, die in der Schweiz noch ein paar Prozent der Bevölkerung ausmachen. Die Sozialhilfebezügler sind also die einzigen, die in der Schweiz noch ein paar Prozent der Bevölkerung ausmachen.

Die Sozialhilfebezügler sind die einzigen, die in der Schweiz noch ein paar Prozent der Bevölkerung ausmachen. Die Sozialhilfebezügler sind also die einzigen, die in der Schweiz noch ein paar Prozent der Bevölkerung ausmachen.

Neubau Holz
Neubau Holz ist ein Holzhaus, das aus Holz gebaut ist.



Löcheriger Putz
Der Putz wird mit einem Hammer und einem Meißel entfernt.

Zum zweiten in Folge ausgezeichnet
UBS in der Schweiz



UBS ist ein Unternehmen, das in der Schweiz tätig ist.

UBS ist ein Unternehmen, das in der Schweiz tätig ist.

Überhöhte Mieten in verwahrlosten Liegenschaften

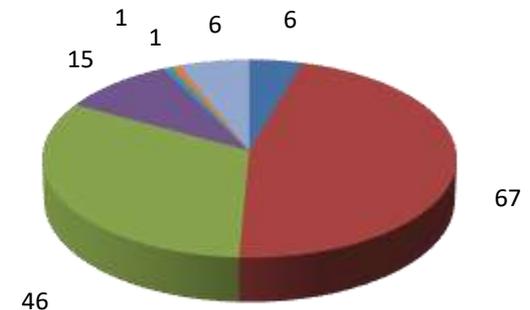
Schlechtes
Preis-
Leistungs-
Verhältnis



Wohnraum

31.12.2016

- 6 Möblierte Zimmer in 3 Notwohnungen
- 67 Ein-Zimmer-Wohnungen oder Studios
- 46 Zwei-Zimmer-Wohnungen
- 15 Drei-Zimmer-Wohnungen
- 6 4-5-Zimmer-Wohnungen
- 1 Möblierte Zwei-Zimmer-Wohnung
- 1 Möblierte Vier-Zimmer-Wohnung



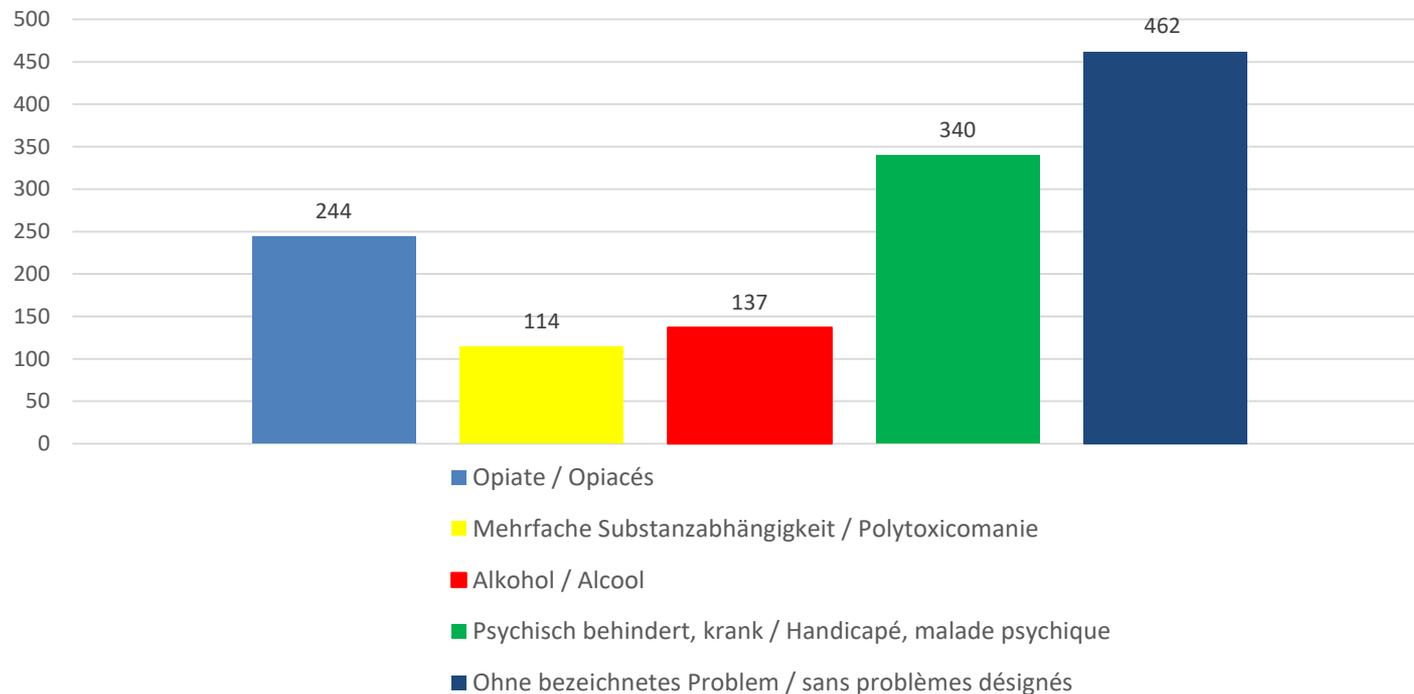
Wohnbegleitung

Individuell angepasst

- **3 Stufen**
 - **Krisenintervention (A)**
Hausbesuch 1x/Woche,
Mietvertrag mit Betreuungsvereinbarung
 - **Betreuung (B)** Hausbesuch 1-2x/Monat,
Mietvertrag mit Betreuungsvereinbarung
 - **Beratung (C)** Beratung nach Bedarf,
Mietvertrag nach OR

Mieterinnen und Mieter (31.12.2016) Probleme

Total 2008-2016:
1'297 Personen



Ziel: Wohnfähigkeit in sozial durchmischtem Umfeld entwickeln



Erfolgsrezept

Gemeinnütziger Wohnungsbau



**SOZIALE INTEGRATION
MIETER / KLIENTINNEN**

Fragestellung 2

**Wie wir mit
Wohnbaugenossenschaften
zusammenarbeiten**

WOHNUNGSMARKT

«Historisch einzigartig»

Der Bieler Gemeinderat will die Politik des gemeinnützigen Wohnungsbaus an der Wasenstrasse fortsetzen.

VON WERNER HADORN

Man schreibt das Jahr 1914. In Europa beginnt ein Krieg zu toben. Auch in der Schweiz ist die Not gross. Jeder Soldat leistet 500 Dienstage, eine Verdienstaufkündigung gibt es nicht. Wohnungen sind teuer, eng, überbelegt und hygienisch unzureichend. Nach dem Ersten Weltkrieg ist die Wohnungsnot derart gross, dass die öffentliche Hand Wohnbau-Regelungen betreiben muss.

In Deutschland sind seit den 1890er-Jahre Baugenossenschaften entstanden. Diese kaufen Land, werden im Milizsystem verwaltet, dürfen keinen Gewinn ausschütten. Die Idee schwappt angesichts der prekären wirtschaftlichen Lage auf die Schweiz über. 1892 wird in Zürich die erste Baugenossenschaft gegründet.

Die von der Wohnungsnot besonders stark betroffene Industriemetropole Biel wird (neben Zürich) zur Hochburg des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Während heute schweizweit bloss 5 Prozent aller Wohnungen in Genossenschafts-

Bau dann doch errichtet werden kann.

Einzigartig. Mit dieser Abstimmung beginnt ein Prozess, dem der Bieler Gemeinderat «historisch einzigartige Bedeutung» zumisst. Im Herbst 1918, zum Kriegsende, kann der Bau an der Wasenstrasse 34–46 bezogen werden. Ein Spielhof für Kinder wird durch ein Wochhaus ergänzt, das Haus in seinem monumentalen Heimatstil gemahnt architektonisch ans Gymnasium an der Alpenstrasse. Auf der Südseite werden ansehnliche Nutzgärten angelegt – Selbstversorgung wird damals, als ein grosser Teil der Familienbudgets noch der Ernährung dient, gross geschätzt. Der vom damaligen Stadtbaumeister Heinrich Hauser erbaute Komplex umfasst sechs Wohnhäuser mit insgesamt 48 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Anfänglich profitieren vor allem städtische Angestellte von der Anlage, heute dienen sie als Sozialwohnungen.

Nachhaltig. Die Geschichte wird demnächst im Bieler Stadtrat eine Fortsetzung finden. Der Gemeinderat hat beschlossen, den gemeindeeigenen Komplex zu veräussern – aber nicht an gewinnorientierte

Sonnen und Familien des Mittelstandes, aber auch für sozial Benachteiligte tragbar sind (im Altbau ab 700 Franken für eine Zwei-, ab 900 für eine Dreizimmerwohnung)

• eine ökologische, energiesparende Sanierung respektive einen Neubau durch die BiWOG unter Berücksichtigung der lokalen Bauwirtschaft

• Wohnraum auch für gesellschaftliche Sonderbedürfnisse, etwa für demenzzranke Menschen

• die Sanierung der Altbauten für 6 Millionen Franken; der Neubau wird 8 Millionen kosten. Dazu kommt der Verkaufspreis von 1,1 Millionen



MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

«Etape historique»

Le Conseil municipal biennois veut poursuivre la politique des appartements à loyers modérés à la rue du Wasen.

FAR. L'histoire de l'an 1914 s'écrit. WERNER. En Europe commence une guerre insensée. En Suisse aussi, la misère est grande. Chaque soldat accomplit 500 jours de service, il n'existe pas encore de compensation pour perte de gain. Les autorités doivent pour-

La métropole industrielle Bienne (à côté de Zurich) est particulièrement touchée par le manque d'appartements et devient le bastion des appartements à loyers modérés. Alors qu'aujourd'hui en Suisse, à peine 5% des locatifs sont aux mains de coopératives, il y en a 16% à Biennese, tendance à la baisse: avant, il y en avait 25%.

Votation. Les 4 et 5 juillet 1914 le corps électoral se prononce sur la question suivante d'un comité d'initiative:

«Étes-vous pour la construction immédiate en ville de Biennese d'immeubles locatifs d'au moins 50 appartements de 2 à 3 chambres et la location à bas prix de ces appartements?»

Par 748 voix contre 402 les votants disent oui au premier exemple biennois de construction communale d'appartements. Mais pour l'octroi d'un crédit de 320 000 francs, les deux-tiers des votants est requis, ce qui n'est en l'occurrence pas le cas. Aussi, une année de tergiversations commence, avant que la construction ne puisse débiter.

Unique. Avec ce vote débute un processus relevant du Conseil municipal biennois et désigné comme «un fait d'importance historique». A la fin de la guerre 14-18, en automne, les appartements de la rue Wasen 34-36 peuvent être habités. Une aire de jeux pour enfants est limitée par

plexe, propriété de la commune – mais pas à des repreneurs intéressés par les gains réalisables avec cet objet idéalement situé au centre-ville. La préférence a plutôt été donnée à deux organisations qui se portent garantes de lui conserver son but originel et durable: d'une part la société Casanostra, de l'autre la Coopérative biennoise de Construction (BiWOG) fondée en 1925 déjà. Casanostra aille depuis 20 ans la location d'appartements à loyers modérés et le travail social; la BiWOG loue des appartements coopératifs depuis 1926. Les deux futurs repreneurs planifient ensemble:

• un complexe immobilier mixte, assaini complètement et composé de 48 anciens et plusieurs nouveaux logements dont les loyers sont supportables pour des individus et des familles de classe moyenne, mais aussi pour des gens préécartés socialement (dans l'ancien bâtiment dès 700 francs pour un deux-pièces, dès 900 francs pour un trois-pièces),

• une rénovation et une nouvelle construction par BiWOG écologiques et peu gourmandes en énergie tenant compte de l'industrie locale du bâtiment,

• des locaux également pour des besoins spéciaux de société, comme par exemple pour des gens atteints de démence.

La rénovation des immeubles

Küche

Vor der Sanierung



Küche

Nach der Sanierung



Pflege der Nachbarschaft



Siedlungsfest mit Prominenz



Heidi Lüdi, Präsidentin «Daheim»:

- **«Wir haben sehr positive Erfahrungen mit der Wohnfit-Begleitung gemacht.**
- **Drei langjährige Mietverhältnisse, die plötzlich eskalierten, konnten stabilisiert werden.**
- **Ohne die Begleitung von Casanostra hätten diese Mieterinnen und Mieter die Kündigung erhalten.»**

(Vgl. «Wohnen als Schlüssel zur Sozialarbeit»)

Fragestellung 3

**Welche Tipps Casanostra
Wohnbaugenossenschaften
geben kann**

Armut und Wohnen früher

- In den 20er- und 40er-Jahren herrschte Wohnungsnot
- Städten wie Biel und Zürich fehlte das Geld, um eigene Wohnbauprojekte zu realisieren
- Sie unterstützten den gemeinnützigen Wohnungsbau für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance hatten

Guido Müller, Stadtpräsident Biel

- «Dem kommunalen Wohnungsbau zog ich den genossenschaftlichen schon aus dem Grunde vor, weil er die Gemeinde der Arbeit und der Umtriebe enthob, die mit dem Bau und der Vermietung der Wohnungen verbunden sind.»

Tobias Kästli, «Das Rote Biel»

«Wohnfürsorge für Betagte»



Fokus aufs Zusammenleben

Daniel Kurz

**«Die Genossenschaft
baut mit an einer
besseren Menschen-
gemeinschaft»**

Wurzeln und Entwicklungslinien
des gemeinnützigen Wohnens



Zusammenleben heute «Urban Gardening»



Armut und Wohnen heute

- **In Wohnbaugenossenschaften wohnen vor allem Menschen aus dem Mittelstand**
- **Vergünstigtes Wohnen für den Mittelstand wird kritisiert**
- **84 Prozent der armutsbetroffenen Haushalte sind unzureichend wohnversorgt**
- **Wichtigste Ursache dafür sind die hohen Wohnkosten (z.T. nach Energie-Sanierungen)**

Ohne Wohnkompetenz kein soziales Leben



Tipps / Fazit

- **Öffnen Sie Ihre Wohnbaugenossenschaften für Armutsbetroffene!**
 - Pflegen Sie das Erbe des sozialen Wohnungsbaus
 - Erhöhen Sie die Legitimation vergünstigten Wohnens
- **Arbeiten Sie mit dem Fachbereich Sozialarbeit zusammen!**
 - Nicht alle Armutsbetroffene genügen dem Selbstverwaltungsanspruch

Würdevolles Wohnen eröffnet Armutsbetroffenen Perspektiven





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Exkurs:

Objekthilfe vs. **Subjekthilfe**

- Beispiel: **Mietzins-Zuschüsse.**
- Vorteil: **Kommt denen zu Gute, die Hilfe bedürfen.**
- Nachteil: **Bei Wohnungsnot fördert sie den Preisanstieg auch schlecht unterhaltener Wohnungen**

Exkurs:

Objekthilfe vs. Subjekthilfe

- Beispiel: **Kostenmiete**
- Vorteil: **Wohnungen bleiben dauerhaft preiswert, für die öffentliche Hand langfristig günstiger**
- Nachteil: **Gemeinnütziger Wohnraum kommt Leuten zu Gute, die dessen nicht bedürfen.**

Exkurs: Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften

– Beispiel: **Gurzelen Quartier**





22.09.2017

Atelier 2: Wie man Wohnraum vermittelt und mit "schwierigen" Mietern umgeht



**7. Forum der Schweizer
Wohnbaugenossenschaften**
22. September 2017, KKL Luzern

GSWLuzern
Gemeinnützige Stiftung für
preisgünstigen Wohnraum Luzern

GSW - Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern

- GSW Luzern: Kurzportrait
 - Vermietung von Wohnraum für Menschen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt
 - Die wichtigsten Partnerschaften
 - Herausforderungen in der Verwaltung
 - Visionen und strategische Ziele
 - Empfehlung für Genossenschaften
-

GSW Luzern: Kurzportrait

- Gemeinnützige Stiftung seit 1984
GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern
(neuer Name und neue Statuten seit 1.1.2017, gleicher Zweck)
 - Zweck: Schaffung und Vermietung von Wohnraum für Menschen mit spezifischen
Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt in Luzern
 - Stiftungsrat mit 12 Mitgliedern:
Präsident, Mitglieder von Luzerner Baugenossenschaften, Stadt Luzern, Luzerner
Kantonalbank
 - 20 Liegenschaften, 365 Wohnungen in der Stadt Luzern
 - Geschäftsstelle an der Rössligasse 14 in Luzern
4 Mitarbeitende, 300 Stellenprozent (ohne Hauswartung)
 - Mitgliedschaften: Wohnen Schweiz, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, G-net
-

Wohnraum für Menschen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

Einzelpersonen, Paare, WG, Familien, Patchwork-Gemeinschaften mit Kindern

Mietverhältnisse

Menschen mit Wohnkompetenz

und somit normalem Zugang zum
Wohnungsmarkt in Luzern

100

genügend finanzielle Mittel,
keine Beteiligungen, keine
Migrationshindernisse, Arbeit
=> Keine Unterstützung von Institutionen

Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz

und somit erschwertem Zugang zum
Wohnungsmarkt in Luzern

200

knapp finanzielle Mittel, arbeitslos,
Beteiligungen, Migrationshindernisse
=> oft mit Unterstützung von Institutionen

Menschen mit labiler Wohn- und Sozialkompetenz

und somit sehr schwierigem Zugang zum
normalen Wohnungsmarkt in Luzern

65

psychische Erkrankung, Suchterkrankung,
Neigung zu Verwahrlosung
=> Mit Betreuung von Institutionen

Menschen mit chronisch defizitärer Wohn- und Sozialkompetenz

und somit normalerweise kein Zugang zum
Wohnungsmarkt in Luzern

chronische Psychische Erkrankung,
Suchterkrankung, verwahrlost
=> dauerhafte Unterbringung / Heim

Die wichtigsten Partnerschaften

Die GSW vermietet und verwaltet Wohnungen, bietet aber keine zusätzlichen Dienstleistungen an, sondern arbeitet mit Partnern zusammen:

Partner / Institution	Zusammenarbeit / Kontakt
Soziale Dienste der Stadt Luzern und Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde	Vormundschaft/Erwachsenenschutz, wirtschaftliche Sozialhilfe, Begleitung und Unterstützung, Jobcenter/Arbeitsamt, Einkommensverwaltung
Verein Jobdach	Ambulante Angebote/Dienstleistungen für Menschen mit einer Suchterkrankung und Randständige, Notschlafstelle, Wärcstatt-Tagesstruktur, Mieter bei GSW
Traversa	Ambulante Angebote/Dienstleistungen für Menschen mit einer psychischen Erkrankung, Mieter bei GSW
IG-Arbeit	Arbeitsintegration, Tagesstruktur für Mieter von GSW
Luzerner Polizei	Unterstützung bei der Durchsetzung der Hausordnung
Verein für kirchliche Gassenarbeit	Betreuung, Begleitung, Einkommensverwaltung von sucht- und armutsbetroffenen Menschen
Kanton Luzern, Asyl- und Flüchtlingswesen ex. Caritas	Begleitung von Flüchtlingen

Herausforderungen in der Verwaltung

Was unterscheidet uns von der Verwaltung einer Baugenossenschaft?

- Spezifische Mieterschaft:
Vergabe der Wohnungen an Interessenten in Absprache mit Partnern, klären der Rahmenbedingungen zum Mietverhältnis, Risikoabschätzung, eventuell befristeter Mietvertrag (Beherbergungsvertrag), Vermietung an Institutionen
- Mehraufwand für die Durchsetzung der Hausordnung, Einbezug der Partner, Nachbarn
- Relativ viele Mieterwechsel, insbesondere bei Kleinwohnungen
Mieterwechsel oft mit Mehraufwand verbunden: Zerstörung, allgemeiner Zustand
- Viel Publikumsverkehr während den Schalterstunden am Vormittag
- Schwierige Kommunikation mit Mietern und Interessenten, schriftlich, mündlich, telefonisch
- Erhöhte Anforderungen an Mitarbeiter: Sozialkompetenz, Durchsetzungsvermögen

Mehrheitlich dankbare Mieterschaft, nur begründete Reklamationen

Visionen und strategische Ziele

- Wachstum:
Wohnungsbestand von aktuell 360 auf 450 erweitern in den nächsten 8 bis 10 Jahren
- Realisierung grosszyklische Sanierungen, trotzdem günstige Mietzinse

Anzahl Wohnungen	Wohnungstyp	Ø Nettomietzins in CHF aktuell
108	1 bis 1 ½ ZW	742
53	2 bis 2 ½ ZW	859
129	3 bis 3 ½ ZW	1074
75	4 ZW und grösser	1207

- Segmentierung der Mieterschaft
Einzelpersonen/Paare, Wohnen im Alter, Wohnen mit Suchterkrankung, Familien mit Kindern, Patchwork-Gemeinschaften mit Kindern, Studenten, WGs
=> Lift, altersgerecht, Wohnformen mit Betreuung vor Ort (Pension, Heim)

Empfehlung für Genossenschaften

- Kümmern sie sich nach Möglichkeit auch um Menschen mit leicht eingeschränkter Wohnkompetenz in ihrer Gemeinde/Stadt. Klären sie dabei exakt die unterstützenden Institutionen und Bezugspersonen ab (im Normalfall das Sozialamt).
Beispiel: Mutter, alleinerziehend, zwei Kinder wurde Wohnung wegen Sanierung gekündigt.

Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz

und somit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt in Luzern

knappe finanzielle Mittel, arbeitslos, Betreibungen, Migrationshindernisse
=> oft mit Unterstützung von Institutionen

- Für Menschen mit psychischen Erkrankungen und/oder Suchterkrankungen braucht es Erfahrung und ein Konzept. Mietverhältnisse mit solchen Menschen überfordern im Normalfall gemeinnützige Baugenossenschaften.

Menschen mit labiler Wohn- und Sozialkompetenz

und somit sehr schwierigem Zugang zum normalen Wohnungsmarkt in Luzern

psychische Erkrankung, Suchterkrankung, Neigung zu Verwahrlosung
=> Mit Betreuung von Institutionen

Danke für die Aufmerksamkeit

GSWLuzern

Gemeinnützige Stiftung für
preisgünstigen Wohnraum Luzern

Rolf Fischer

Geschäftsführer

Rössligasse 14 | Postfach 7353 | 6000 Luzern 7
T 041 410 88 75 | rolf.fischer@gsw-luzern.ch | www.gsw-luzern.ch

Diskussion





Herzlichen Dank!