

# **A5: Was Wohnbaugenossenschaften für Flüchtlinge tun können**

**Alfons Sonderegger**

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

**Julia Hofstetter**

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

**Jesús Turiño**

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

*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 5: Was Wohnbaugenossenschaften für Flüchtlinge tun können

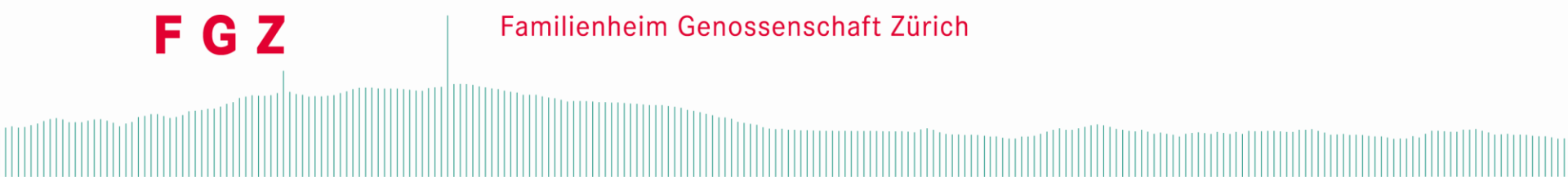
# Was kann eine Baugenossenschaft, was können ihre BewohnerInnen für Flüchtlinge tun?

Alfons Sonderegger, FGZ

22. Sept. 2017, 7. Forum der Schweizer Baugenossenschaften, Luzern

**F G Z**

Familienheim Genossenschaft Zürich



# Die FGZ – ein Quartier in der Stadt Zürich, am Fuss des Uetlibergs gelegen



**FGZ**

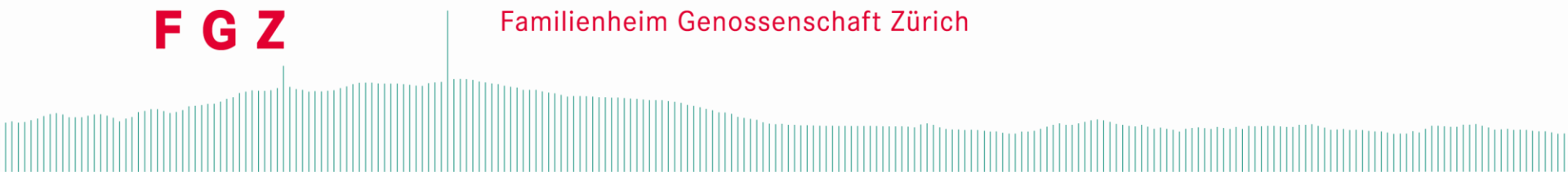
Familienheim Genossenschaft Zürich

# Wer ist die FGZ?

- Die FGZ wurde 1924 gegründet.
- Die Genossenschaft besteht aus 25 Etappen, von denen 24 erstellt sind. Fünf der Etappen sind Ersatzneubauten. Die eine, das Quartierzentrum, ist derzeit noch in Bau.
- Die FGZ ist die grösste Siedlungsgenossenschaft der Schweiz. Von den 2'230 Wohneinheiten (860 REH, 1'370 Geschosswohnungen) befinden sich 2'190 im Friesenberg.
- Jede neunte Wohnung (253 = 11%) ist subventioniert. Effektiv ist das Einkommen der Bewohnenden aber so, dass 50% von ihnen subventioniert wohnen könnten.
- Schwerpunkt der Vermietung sind Haushalte mit Kindern.
- In der FGZ leben rund 5'690 Menschen (Ende 2015):
  - 28,1% sind 18-jährig und jünger (Stadt 15,5%)
  - 13,9% sind 65-jährig und älter (Stadt 14,2%).

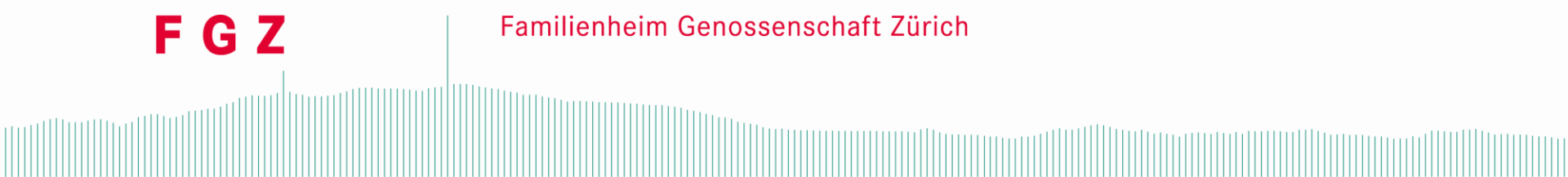
**F G Z**

Familienheim Genossenschaft Zürich



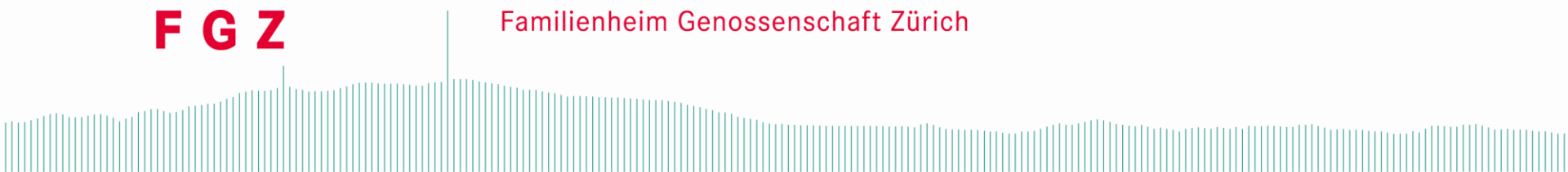
# Die Anregung kam von GenossenschafterInnen

- Im **Herbst 2015**, auf dem Höhepunkt der Flüchtlingsströme – mit Balkanroute und eindrücklichen Bildern in den Medien – wandten sich FGZ-Mitglieder an den Vorstand und fragten, ob die FGZ nicht etwas tun könnte.  
Der Vorstand beauftragte die Sozialkommission, mit den GenossenschafterInnen, die sich gemeldet hatten, Kontakt aufzunehmen.
- Nach ein paar Sitzungen wurde entschieden, zusammen mit dem AOZ (Asyl Organisation Zürich) eine Informations- und Ideen-Veranstaltung durchzuführen.
- Erfreulich: Am **25. Mai 2016** kamen **gegen 50 Interessierte**, um sich informieren zu lassen – von der Asyl Organisation Zürich (AOZ) und von der FGZ.



# Der Info-Abend vom 25. Mai 2016

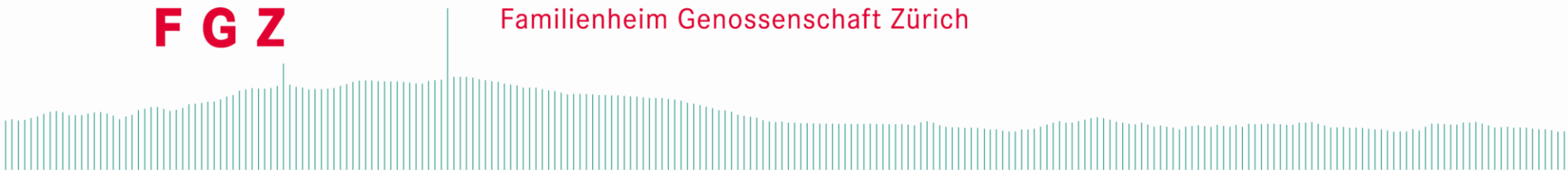
- Am Info-Abend versuchten wir, die Frage der Flüchtlinge in ein Ganzes einzuordnen.
- Die AOZ-Vertreterin zeigte die aktuelle Situation auf:
  - Wie viele Flüchtlinge strömen in die Schweiz, nach Zürich?
  - Wie viele werden tatsächlich aufgenommen? Wo werden sie untergebracht?
  - Wie sucht die AOZ Wohnmöglichkeiten? Was sind die Bedingungen?
- Die FGZ-SprecherInnen legten dar, dass es stimmig ist, wenn sich auch die FGZ dem sozialpolitischen Anliegen der Flüchtlingsfrage stellt.



# Soziale Durchmischung als Ziel - Instrumente

- Ein Ziel der FGZ ist die gute Durchmischung.
- Die FGZ kennt Belegungsvorschriften, insbesondere für Familienwohnobjekte.
- Sie verfügt über Einkommens- und Vermögens-Richtquoten in den Statuten.  
(Aktuell verdienen 57% der FGZ-Haushalte nur soviel, dass sie in einer subventionierten Wohnung wohnen könnten).
- Die FGZ hat in den Statuten **Zügelfristen** für Familienwohnobjekte (= alle Reihenhäuser plus Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern). Wenn die Kinder ausgezogen sind, muss gezügelt werden.
- Die FGZ hat ein Mietumlagesystem (Mietzinsausgleichsfonds).

**Vom Vorstand her stellen wir die Frage, ob es nicht so ist, dass die Flüchtlinge eigentlich die gute Durchmischung verbessern würden?**





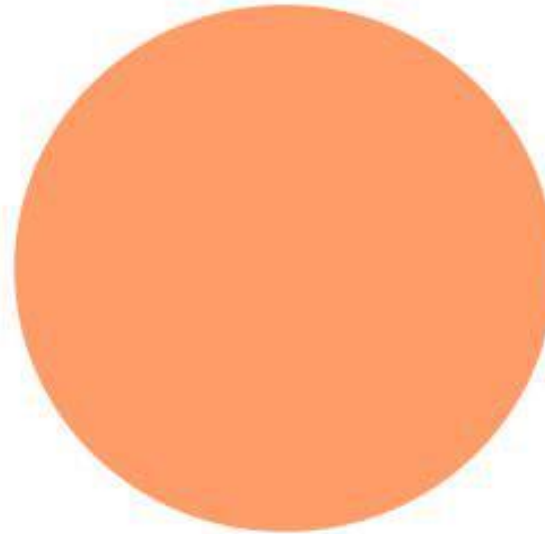
# Eine ungewöhnliche Betrachtungsweise



Aus dem «Zeit-Magazin»

# «Die Torte der Wahrheit» (Aus dem «Zeit-Magazin»)

Wer zu uns kommt



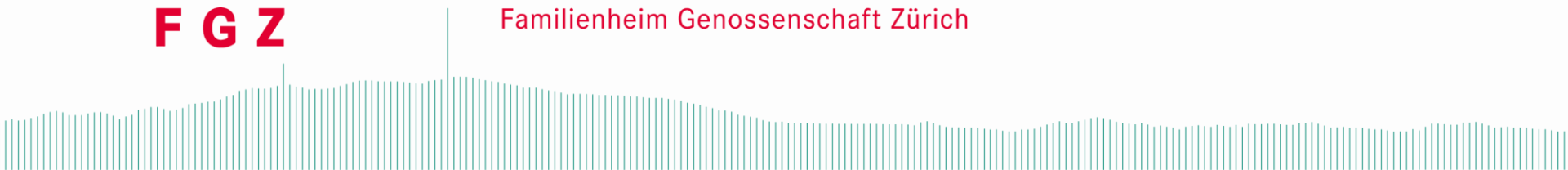
- echte Flüchtlinge
- falsche Flüchtlinge
- Wirtschaftsflüchtlinge
- Asylmissbrauchende
- Menschen

**F G Z**

Familienheim Genossenschaft Zürich

# Soziale Komponenten in der FGZ

- Die FGZ hat einen **Sozialarbeiter** angestellt (65%-Pensum), der sich um Genossenschafter/innen kümmert, die Hilfestellungen brauchen, die finanzielle Probleme haben, in Nachbarschaftskonflikten stecken, sich in Trennungs-/Scheidungsprozessen befinden oder einfach MieterInnenprobleme haben, ...
- Es gibt eine **Sozialkommission**. Sie ist eine von sechs FGZ-Kommissionen und berät den Vorstand in Fragen des sozialen Lebens in der FGZ und im Quartier: z.B. Bedürfnisse erkennen und einschätzen, nach Hilfestellungen suchen, Ideen aufgreifen wie das «gemeinschaftliche Wohnen»/Clusterwohnen im neuen Quartierzentrum, ...



# Soziale Komponenten .... (Forts.)

- Für ältere Genossenschafter/innen:
  - **Altersbetreuung und Alterstreff**  
(5 Angestellte / 300-Stellenprozent)
- Für Genossenschafter/innen in individueller Not:
  - **Hilfsfonds für finanzielle Einzelhilfe**
- Im Aufbau begriffen:
  - **Eine Jugendvertretung aufbauen**  
(Projekt der Sozialkommission)
- Aktuell in Diskussion:
  - **Was tun für Alleinerziehende?**
  - **Was tun für Flüchtlinge**

# Soziale Verpflichtungen aus Baurechten

- 1% aller Wohnungen ist dem Büro für Notwohnungen zur Verfügung zu stellen (= 22 Wohnungen).
- Mindestens 54 Wohnungen aus der FGZ (= 1/3 der 162 Wohnungen der Siedlung Friesenberghalde) sind für lohnmässig tiefer bezahlte Angestellte des Stadtspitals Triemli bereitzustellen.

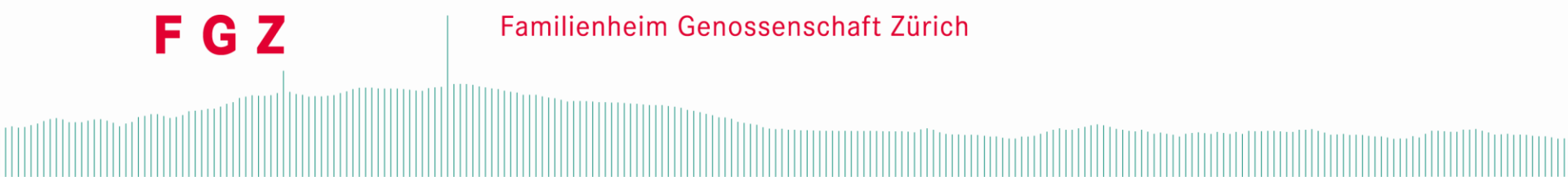
- 
- *Dazu werden – ausserhalb der obigen Baurechts-Pflicht – einige Wohnungen an «Domicil» und an das Jugendwohnnetz vermietet.*

# Drei konkrete Vorstands-Ideen

- **2 subventionierte Wohnungen im Quartierzentrum bereitstellen:** Die FGZ könnte vorsehen, dass zwei subventionierte Wohnungen (4 Zi) für Flüchtlingsfamilien vorgesehen werden.
- **Zügelfrist in Reihenhäusern sistieren für Paare,** die bereit sind, einem/zwei Flüchtlingen Wohnrecht zu gewähren.

**Zügelfristen:** Für die Familienwohnobjekte (das sind Objekte, die für Haushalte mit Kindern geeignet und gedacht sind, i.d.R. haben sie 4 oder 5 Zimmer) gelten in der FGZ seit 1998 **statutarisch verankerte Zügelfristen**, die nach dem Wegzug der Kinder zum Tragen kommen. Die Fristen betragen je nach Wohnungsgrösse und verbliebener Personenzahl 2 bis 8 Jahre.

- **Eine 3-Zimmer-Wohnung** für zwei unbegleitete jugendliche Flüchtlinge (möglichst mit Betreuung).



# Der vorhandenen Skepsis positiv begegnen

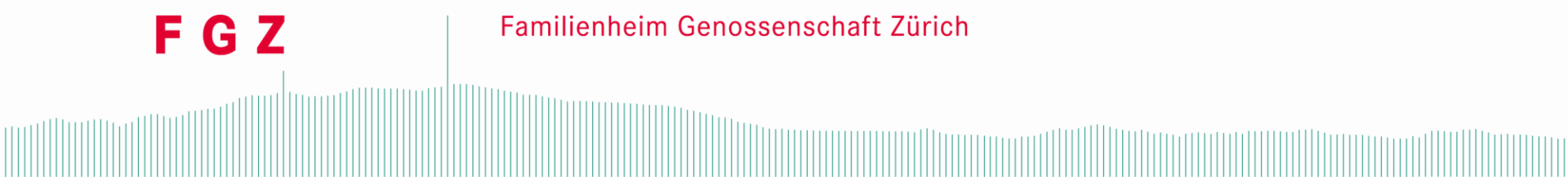
- Wie bei allen Genossenschaften gibt es auch in der FGZ einen enormen Andrang auf die preisgünstigen Wohnungen.
- Wir müssen Interessierten also vor allem NEIN sagen, weil derzeit schlicht fast keine Wohnungen mehr frei werden.
- Und so fragten sich einige der Anwesenden, ob es richtig sei, wenn die FGZ das knappe Gut «Wohnen» auch Flüchtlingen statt interessierten GenossenschaftlerInnen zur Verfügung zu stellen.
- Die Frage kam auch auf, ob Neubauwohnungen das richtige Angebot seien.
- **Der Vorstand hielt dem entgegen**, dass ein paar Wohnungen für Flüchtlinge der Bevölkerung sehr wohl **zuzumuten** sind. – Entsprechend setzte er sich für den Info-Abend ein, informierte im «fgz-info» und im Jahresbericht und stellte Ideen zur Diskussion.



# Ideen für private Eigeninitiativen (25. Mai 2016)

- Genossenschafter/innen laden Flüchtlinge zum Essen ein;
- Genossenschafter/innen, die ein Talent haben, bieten z.B. privat Deutschunterricht an, helfen amtliche Formulare ausfüllen, ...;
- Genossenschafter/innen engagieren sich, damit Flüchtlingskinder beim FC Wiedikon oder beim FC Redstar mitspielen oder beim Satus mitturnen können ... Oder ....
- Sich um Kontakte z.B. zu afrikanischen und asiatischen Menschen bemühen, die im Quartier wohnen, ohne dass sie Flüchtlinge sind.

Die AOZ-Sprecherin relativierte ab und zu: Sie wies z.B. darauf hin, dass in Wiedikon keine Flüchtlinge untergebracht sind. Also seien Aktivitäten im Quartier unrealistisch. Aber, so sagte sie, man könne sich gerne bei der AOZ für Einsätze melden.





# Was geschah mit den drei Vorstands-Ideen?

- Die zwei subventionierten 4-Zimmer-Wohnungen im Quartierzentrum für zwei Flüchtlingsfamilien kommen zustande (Sri Lanka, B; Syrien, F) Es gibt Direktvermietungen mit Unterstützung durch die AOZ.

Beim Kt. ist bei Ausweis F eine Bewilligung zum Bewohnen von subventionierten Wohnungen zu holen. Diese ist grundsätzlich zugesichert, aber langwierig.
- Die geeignete 3-Zimmer-Wohnung für Jugendliche ist noch nicht gefunden bzw. freigeworden. Wir bleiben dran, sind aber etwas verunsichert in Sachen Betreuung dieser Jugendlichen.
- Der briefliche Aufruf für die Aufnahme eines Flüchtlings im Reihenhaus (Sistierung Zügelfrist) brachte nur gerade zwei positive Rückmeldungen. Nach Gesprächen über die konkrete Belastung kam es aber zu Rückzügen. - Die Idee war auch anspruchsvoll, vielleicht zu anspruchsvoll.
- **Positiv:** Das Thema ist immerhin im Gespräch ... aber es gilt dranzubleiben, denn allzu viel ist ja nicht geschehen.

Danke für Ihr  
Interesse

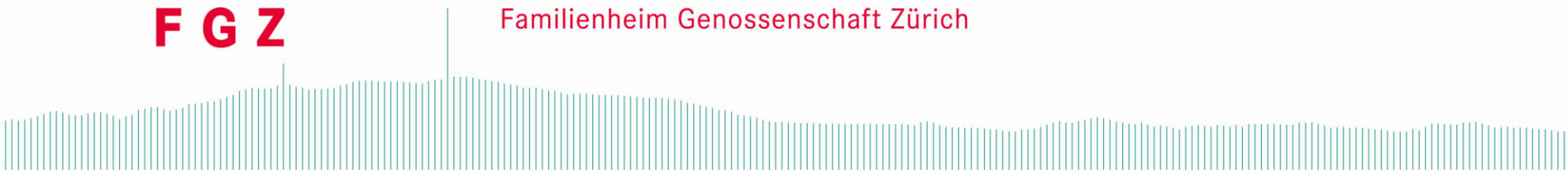
[www.fgz.ch](http://www.fgz.ch)



Modellbild Quartierzentrum Friesenberg: Ist in Bau

**F G Z**

Familienheim Genossenschaft Zürich





22.09.2017

Atelier 5: Was Wohnbaugenossenschaften für Flüchtlinge tun können

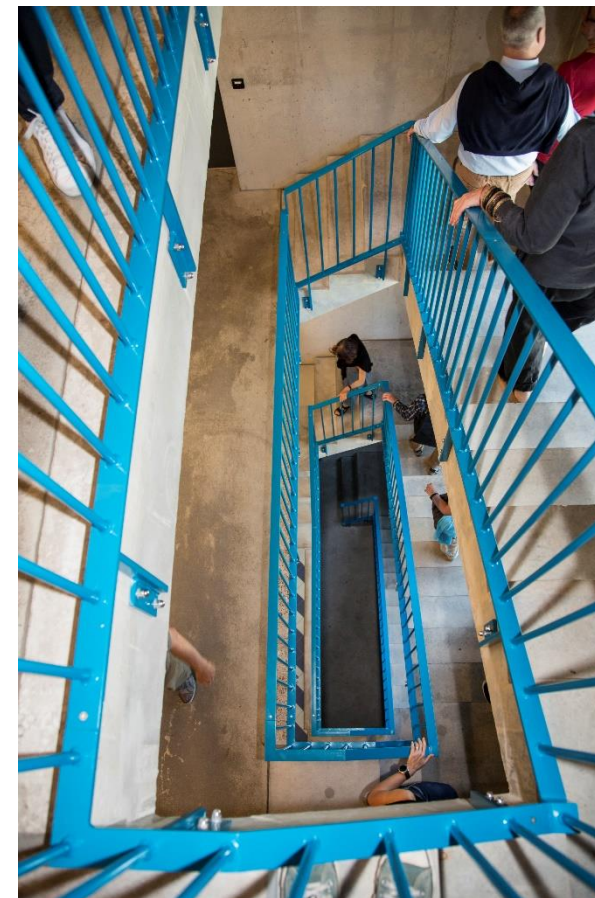


Ich bin eine Kraftzentrale für  
realutopische Ideen.



# Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



# Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



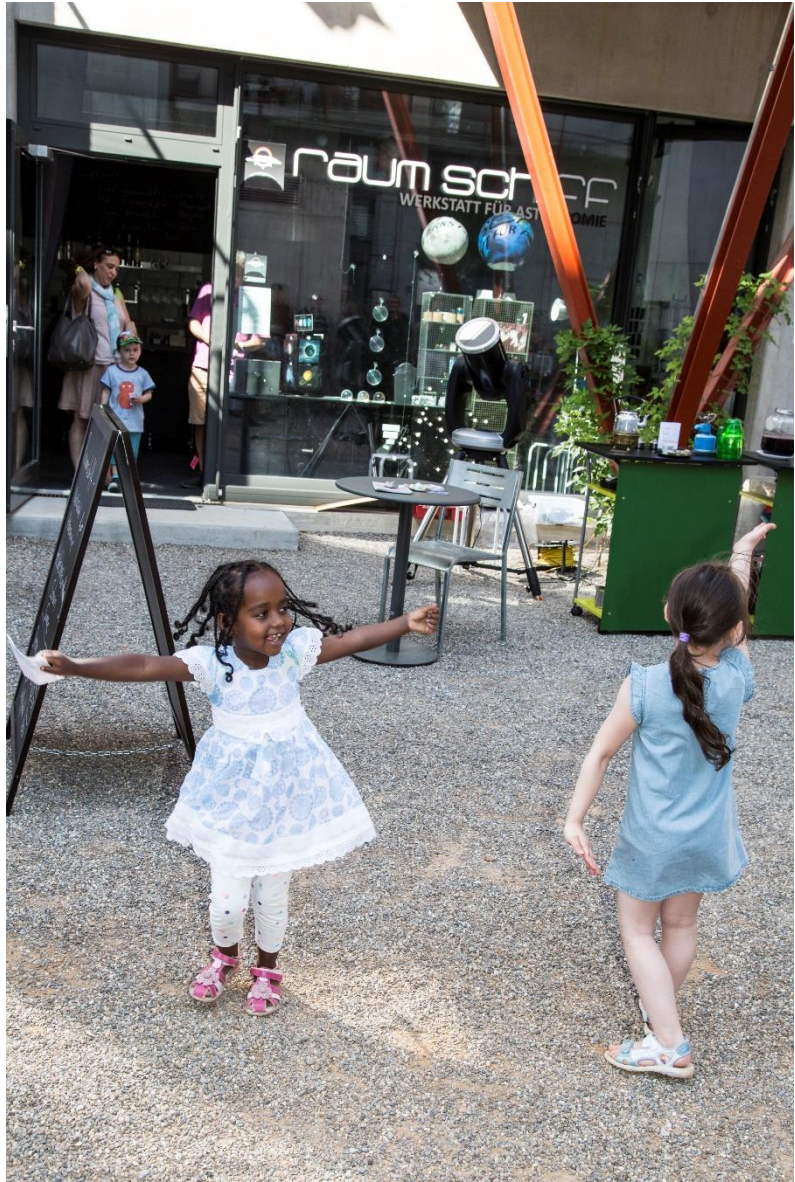
# Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



# Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



# Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft







# Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft





22.09.2017

Atelier 5: Was Wohnbaugenossenschaften für Flüchtlinge tun können

# WohnSinn.



**allgemeine baugenossenschaft luzern**

**abl** 



- **«Reguläre» Vermietung:**
  - Faires und verständliches Verfahren.
  - Ab B-Ausweis. (G-Kapital über Asylorg.)
  
- **Ausserordentliche Vermietung:**
  - Befristet
  - Organisation als Vertragspartnerin.
  - Integration vs. rechtl. Status!



- **Möglichkeitenräume für Integration:**
  - Vers. Begegnung zwischen Ansässigen und Neuzugezogenen ermöglichen.
  - abl übernimmt keine integrierende Funktion.
  - Gleichbehandlung aller Mietenden.
- **Ausserordentliche Vermietung:**
  - Befristet
  - Organisation als Vertragspartnerin.

WohnSinn.



Besten Dank!

abl 





# Diskussion und Fragen



**Herzlichen Dank!**