

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 92 (2017)  
**Heft:** [2]: Bescheiden wohnen

**Artikel:** Hilfe zur Selbsthilfe  
**Autor:** Menden, Alexander  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737495>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Fotos: Canopy

Canopy verfügt aktuell über 86 viktorianische Reihenhäuser, die Freiwillige und künftige Bewohnende selber renoviert haben. Da viele der Häuser jahrelang leer standen, sind sie oft in schlechtem Zustand.

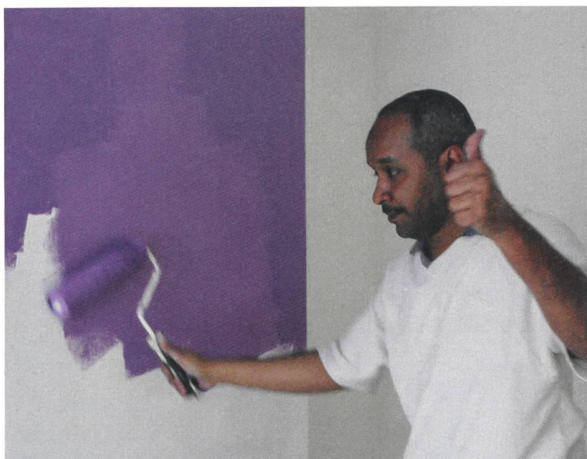
«SELF-HELP HOUSING» IN ENGLAND MACHT SCHULE

# *Hilfe zur Selbsthilfe*

TEXT: ALEXANDER MENDEN

In Grossbritannien sind günstige Wohnungen Mangelware. Weil der Staat vielerorts versagt, sind lokale Selbsthilfeprojekte wie «Canopy» entstanden. Die Kooperative in der nordenglischen Grossstadt Leeds ermöglicht es Obdachlosen und anderen Bedürftigen, verlassene Häuser selber zu renovieren und zu bewohnen.





**Selber Hand anzulegen stärkt diejenigen, die beim Projekt mitmachen. Sie schaffen damit nicht nur Wohnraum für sich und weitere Bedürftige, sondern erwerben auch Fertigkeiten.**

Die Krise des sozialen Wohnungsbaus in Grossbritannien hat ein neues Symbol: den Grenfell Tower. Der verheerende Grossbrand in dem West-Londoner Wohnblock vom 14. Juni, bei dem Dutzende Menschen starben, hat nicht nur gezeigt, wie Deregulierung, Vernachlässigung von Sicherheitsstandards und Sparzwänge letztlich in die Katastrophe führen. Er hat den Blick auch erneut auf den allgemeinen Mangel an bezahlbarem Wohnraum gelenkt, an dem das Vereinigte Königreich krankt.

Seit Margaret Thatcher in den 1980er-Jahren eine private Kaufoption für Sozialwohnungen einführte, haben erst die Kommunen und zuletzt Unternehmen die Rolle von Grossbauherren übernommen. Dadurch sind Marktgesetze zum zentralen Massstab erfolgreicher Wohnungspolitik geworden. Das Angebot an Neubauten kann mit dem Bedarf keineswegs mithalten – nicht zuletzt, weil allein zwischen 2012 und 2016 rund 120 000 ursprünglich als Sozialwohnungen deklarierte Neubauten in sogenanntes «affordable housing» umgewandelt wurden. Bei Sozialwohnungen kann maximal die Hälfte der ortsüblichen Miete erho-

ben werden – bei «affordable housing» steigt sie auf bis zu achtzig Prozent, was diese Häuser für Einkommensschwache unbezahlbar macht.

#### **Freiwillige springen in die Bresche**

Es bleibt lokalen Initiativen überlassen, hier etwas Abhilfe zu schaffen. Initiativen wie die gemeinnützige Kooperative Canopy im nord-englischen Leeds. Im Jahr 1996 von Freiwilligen im Stadtteil Burley Lodge gegründet, gibt die Organisation – deren Name «Überdachung», aber auch «Baumkrone» bedeutet – Obdachlosen und anderen mittellosen Wohnungssuchenden Gelegenheit, Häuser, die schon lange leer stehen, selbst zu renovieren und zu beziehen. Von Beginn an sah das Konzept des «self-help housing» zudem vor, ortsansässige Freiwillige einzubeziehen. Canopy beantragte beim Leeds Council, der Stadtverwaltung, Zugang zu leer stehenden stadteigenen Immobilien zu bekommen. Das erste Haus wurde Canopy für fünf Jahre überlassen, die Leeds Federated Housing Association, eine kommunale Wohnungsgenossenschaft, übernahm die Miete, die direkt ans Council gezahlt wurde.

Steve Hoey, Direktor von Canopy, blickt zufrieden auf die Entwicklung der vergangenen 21 Jahre zurück. Heute hat seine Organisation 15 feste Angestellte und managt 86 Wohnhäuser sowie drei Gebäude, in denen Gemeinschaftsaktivitäten stattfinden. Rund 150 Menschen leben derzeit in Canopy-Wohnungen; 42 Freiwillige investierten allein im vergangenen Jahr 653 Stunden Arbeitszeit in Renovierungsprojekte in und um Leeds.

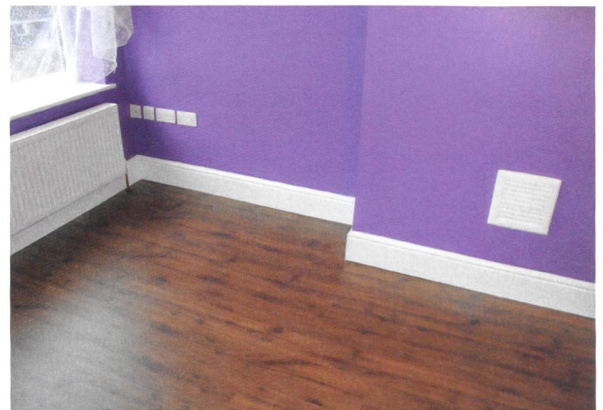
#### **Neue Fertigkeiten erwerben**

Menschen, die für eine Canopy-Wohnung in Frage kommen, sind entweder obdachlos oder benötigen dringend eine Wohnung – und sie sollten bereit sein, selbst am Haus zu arbeiten. Letzteres sei zwar nicht obligatorisch, so Steve Hoey, «aber wir ermuntern die Menschen nachdrücklich, mitzuhelfen». Das hat nicht nur den Effekt, eine persönliche Beziehung zu der Wohnung aufzubauen, in der sie leben werden, sie lernen dabei auch neue handwerkliche Fertigkeiten. Wer wo untergebracht wird, hängt nicht zuletzt davon ab, ob gerade eine Wohnung für Einzelne, Paare oder grössere Familien verfügbar wird, und





Die meisten Häuser, die Canopy übernehmen kann, sind baufällig, feucht und nicht isoliert. Umfangreiche Sanierungen sind deshalb nötig.



ob die betreffenden Personen damit einverstanden sind, dort zu wohnen, wo das jeweilige Gebäude steht. Die Gegenden, in denen Canopy arbeitet, sind oft strukturschwach und sozial benachteiligt.

28 000 Menschen stehen laut Steve Hoey derzeit allein in Leeds auf der Warteliste für eine Sozialwohnung. Demgegenüber stehen knapp 5000 leere Immobilien. Mindestens achtzig Prozent davon sind in Privatbesitz, das Council hat keinen Zugriff auf sie. «Private Hausbesitzer haben bisher wenig Interesse daran gezeigt, mit uns zusammenzuarbeiten», erklärt der Canopy-Direktor. Doch trotz dieser Widrigkeiten, und obwohl das gegenwärtige politische Klima in Grossbritannien sehr wechselhaft ist, ist Steve Hoey zuversichtlich, dass Canopy seinen Immobilienbestand wird sichern können. Besonders der sogenannte Empty Homes Communities Grant, 2011 auf Bestreben des liberaldemokratischen Koalitionspartners der damaligen Cameron-Regierung eingeführt, hilft dabei: Er garantierte Initiativen wie Canopy Subventionen in Höhe von fünfzig Millionen Pfund – Geld, mit dem unter anderem auch 15 Häuser direkt angekauft werden konnten.

#### Ein wichtiger erster Schritt

Einige der Mieter sind Flüchtlinge; andere kämpfen mit Alkohol- oder Drogenabhängigkeit. «Wir haben nicht die Ressourcen,

um selber für all diese Menschen umfassende Suchtunterstützung zu gewährleisten», erklärt Steve Hoey. «Oft ist der Umstand, dass sie einen festen Wohnsitz haben, aber der erste Schritt in eine deutlich gefestigtere Existenz. Sie finden Arbeit, zahlen irgendwann selbst die Miete. Die ersten sechs Monate, wenn nötig auch länger, übernehmen wir. Wir drängen niemanden, möglichst bald eine andere Wohnung zu finden.» Die Hälfte des Canopy-Einkommens stammt aus Mieten, knapp eine halbe Million Pfund in diesem Jahr. Den Rest tragen gemeinnützige Stiftungen bei. Nur etwa ein Drittel der Bewohner kann die Miete selber aufbringen; die übrigen Mieter finanzieren sie vollständig über staatliches Wohngeld. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt zwei bis drei Jahre. Wenn Bewohner weiterziehen, dann meist, weil sie näher bei ihrem Arbeitsplatz oder ihrer Familie wohnen möchten oder sich ihre Familie vergrößert und eine geräumigere Unterkunft nötig wird.

Sämtliche Häuser des Canopy-Portfolios stammen aus dem späten 19. Jahrhundert. Die Bausubstanz dieser viktorianischen Reihenhäuser ist im Allgemeinen gut. Aber da sie ohne versenktes Fundament direkt auf den Erdboden gebaut sind, gibt es meist Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit und Erdabsenkungen. Oft sind auch die Dächer beschädigt, so dass es im Dachboden Wasserschäden zu behe-

ben gilt. Fehlende Isolierung bringt es zudem mit sich, dass die Häuser Energieschleudern sind. Canopy hat hier Wege gefunden, durch innere und äussere Isolierung die Dämmung zu verbessern. Zwei der viktorianischen Gebäude genügen dadurch mittlerweile sogar Passivhausstandards. Dieses Projekt, gemeinsam mit der Leeds Metropolitan University realisiert, wurde 2013 für den Nachhaltigkeitspreis des Guardian University Award nominiert.

#### Modell mit Ausstrahlung

Auch sonst werden die Verdienste der Organisation mehr und mehr gewürdigt. 2015 erhielt Canopy gemeinsam mit GYROSCOPE, einer ähnlich arbeitenden Organisation in Hull, den World Habitat Award der britischen Social Housing Foundation. Canopy dient zudem landesweit als Vorbild für immer mehr ähnliche Initiativen. Noch vor sechs Jahren gab es in ganz Grossbritannien ein gutes Dutzend «self-help housing»-Projekte. Seitdem sind immer mehr Gruppen entstanden, die das Canopy-Konzept übernehmen. Steve Hoey ist stolz auf das bisher Geleistete. «Wir haben unglaublich viel an Erfahrung und Professionalität angesammelt», sagt er. «Aber man darf nicht vergessen: Angefangen hat alles mit einem Grüppchen von Freiwilligen, die mit viel Enthusiasmus in ein Haus marschierten und einfach mit Renovieren loslegten.»