

# DOMICIL NEWS

DOMICIL BAUT BRÜCKEN BEIM WOHNEN

01/2017



**GEGEN ARMUT –  
ENGAGEMENT DER  
IMMOBILIENBRANCHE**



Liebe Leserin, lieber Leser

Vor einem Jahr hat Domicil den Real Estate Award in der Kategorie Bewirtschaftung gewonnen! Dieses Zeichen der Anerkennung ist für unsere Arbeit sehr wichtig. Der Award zeigt nicht nur, dass Domicil es geschafft hat, sich in der Branche einen Namen zu machen, sondern, wie es Walter Schärer als Mitglied der Jury im Interview dargelegt hat, den Vermietern einen Mehrwert zu bieten.

Die beiden andern Interviewten in diesem Newsletter bestätigen, dass das Geschäftsmodell von Domicil für alle Beteiligten einen Mehrwert bringt. Die Solidarhaftung ist dabei matchentscheidend, sagt Dieter Beeler, Präsident des SVIT Zürich. Und Barbara Thalman, Präsidentin des Regionalverbands Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, drückt es so aus: Wichtig ist für die Genossenschaften die Sicherheit, die Domicil gewährt. Das schafft Vertrauen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird sich in den städtischen Ballungsgebieten in der nächsten Zeit nicht verbessern. Da sind sich alle drei Interviewten einig. Das heisst, dass Domicil bei den Wohnungsanbietenden noch mehr Boden gewinnen muss und noch mehr Schlüsselpersonen wie Walter Schärer, der bei der Wincasa für die Bewirtschaftung von

Wohnliegenschaften verantwortlich ist, von unserer Sache überzeugen kann. Je mehr Verantwortliche in der Immobilienbranche wie Walter Schärer denken desto besser: «Es gibt in unserem Land Menschen, die sich in finanziell herausfordernden Situationen befinden und es daher auf dem Wohnungsmarkt nicht einfach haben. Dieser Problematik ist sich die Branche sehr bewusst. Wir nehmen unsere soziale Verantwortung ernst.» Dann hat auch die hier portraitierte Familie Shirzai aus Afghanistan eine Chance, mit ihrem kleinen Einkommen eine bezahlbare Wohnung zu finden, wo sich ihr behinderter Sohn mit seinem Rollstuhl eigenständiger bewegen kann. Und – was noch wichtiger ist – mit einer günstigen Wohnung kann die Familie finanziell auf eigenen Beinen stehen und eigenverantwortlich ihr Leben in die Hand nehmen.

Damit wir Familien wie Familie Shirzai weiterhin unterstützen können, lancieren wir ein neues Projekt, für das wir dringend Ihre Spende benötigen. «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird» heisst das Projekt, das vor allem Working Poor-Familien und ältere Menschen mit einer kleinen Rente in der Agglomeration Zürich bei der Wohnungssuche und bei der Integration ins Wohnumfeld unterstützen soll. Wir freuen uns, wenn Sie unser Anliegen mit einer Spende unterstützen.

Herzlichen Dank.

*Annalis Dürr, Geschäftsleiterin*

## Wofür Sie Ihre Spende oder Ihren Mitgliederbeitrag einsetzen:



**Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird. Hier setzt die Stiftung Domicil mit dem neuen Projekt an.**

Zwanzig Prozent aller Haushalte in der Schweiz haben keine angemessene Wohnsituation, in städtischen Regionen sind es sogar dreissig Prozent. Entweder ist die Wohnung zu teuer, zu klein oder in einem unzumutbaren Zustand. Das betrifft 83% der Haushalte, die am Rande des Existenzminimums leben. Dabei handelt es sich oft um Working Poor – Familien und Alleinerziehende – um ältere Menschen oder Menschen mit einer Behinderung. Diese Menschen versuchen sich und ihre Familie ohne staatliche Unterstützung über Wasser zu halten. Bei der Mehrheit handelt es sich um Menschen mit Migrationshintergrund.

Für diese Gruppe setzt sich die Stiftung Domicil besonders ein. Das neu lancierte Projekt legt den Fokus vor allem auf Menschen im ganzen Kanton Zürich, deren Wohnung gefährdet ist oder die aus verschiedenen Gründen eine neue günstige Wohnung suchen (müssen).

Auch in Zürich und Umgebung leben immer mehr Menschen an der Armutsgrenze. Sie haben kaum genug finanzielle Mittel zum Überleben, trotz vollem Arbeitspensum oder voller Rente. Und wenn es beim Wohnen Schwierigkeiten gibt, stehen diese Menschen oft am Rande des Abgrunds. Eine gute Wohnsituation ist existenziell wichtig, damit sie ihren anspruchsvollen Alltag bewältigen können. Das neue Projekt setzt hier an: Günstigen Wohnraum für Armutsgefährdete beschaffen, die schlechte Karten haben auf dem Wohnungsmarkt. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die langfristige Sicherung des Wohnraums, indem die Mietenden in ihren Wohnkompetenzen unterstützt werden. Denn: Eine Wohnung ist nicht alles; aber ohne Wohnung ist alles nichts.

Herzlichen Dank für Ihren Beitrag!

*Claudia Biagini, Bereichsleiterin Wohnintegration und Wohnraumsicherung*

# «WIR NEHMEN UNSERE SOZIALE VERANTWORTUNG WAHR»

---



*Interview: Charlotte Spindler*

**An der Verleihung des Real Estate Awards 2016 hielt Walter Schärer von Wincasa, damals als Mitglied der Jury, die Laudatio und würdigte die Leistungen von Domicil. Für Domicil News haben wir mit Walter Schärer gesprochen.**

***Wincasa hat sich vor zwei Jahren anlässlich einer Präsentation für Domicil interessiert. Seit zwei Jahren erhält Domicil nun jeweils drei Wohnungen pro Jahr. Könnten Sie sich vorstellen, künftig die Zusammenarbeit mit Domicil noch intensiver zu gestalten?***

Ein Satz von Domicil ist mir aufgefallen: Eine Wohnung ist nicht alles. Aber ohne Wohnung ist alles nichts. Es ist uns deshalb ein Anliegen, Familien mit knappem Einkommen im Rahmen unserer Möglichkeiten zu unterstützen. Es ist aber herausfordernd im Raum Zürich Wohnungen zu finden, die innerhalb der maximalen Mietzinslimiten liegen, wie sie Domicil für Einzelpersonen, Paare und Familien nennt. Nach Möglichkeit werden wir natürlich auch in Zukunft Domicil berücksichtigen, wenn wir Wohnungen innerhalb des von Domicil gesteckten Preisrahmens haben.

***Was überzeugt Sie am Geschäftsmodell von Domicil ganz besonders?***

Die Stiftung Domicil hat es geschafft, sich zu etablieren und einen Mehrwert zu bieten für die Wohnungsvermieter in der Stadt Zürich. Domicil stellt für Menschen, die in wirtschaftlich bescheidenen Verhältnissen leben, Wohnraum zur Verfügung. Das finden wir von Wincasa unterstützenswert.

Aber uns gehören die Wohnungen nicht, wir können nicht frei über diese verfügen, denn wir arbeiten im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaften und sind daher in erster Linie ihnen verpflichtet. Deshalb stellt die Solidarhaftung eine Grundvoraussetzung für die Zusammenarbeit mit Domicil dar. Auch gefällt uns die Begleitung der Mietparteien durch Domicil. Sie ist für uns als Vermieter eine wichtige Garantie, dass den Wohnungen stets Sorge getragen wird.

# «Die Stiftung Domicil hat es geschafft, sich zu etablieren und einen Mehrwert zu bieten für die Stadt Zürich.»»»

**Das Bundesamt für Sozialversicherungen führt in den letzten zwei Jahren ein nationales Programm zur Prävention und Bekämpfung der Armut in der Schweiz. Wohnen hat viel mit Armut zu tun. Einkommenschwache Menschen bezahlen proportional sehr viel für eine Wohnung und müssen sich deshalb in anderen Bereichen wie Gesundheit, Ernährung oder Erholung stark einschränken. Ist das für die Immobilienbranche ein Thema?**

Es gibt in unserem Land Menschen, die sich in finanziell herausfordernden Situationen befinden und es daher auf dem Wohnungsmarkt nicht einfach haben. Dieser Problematik ist sich die Branche sehr bewusst. Wir nehmen unsere soziale Verantwortung ernst. Zur Linderung von herausfordernden Situationen können alle Stakeholder einen Beitrag leisten.

**Wie sehen Sie die Entwicklung in der Immobilienbranche in Bezug auf die Zielgruppe von Domicil? Und ganz generell: Wo können Menschen mit kleinen Einkommen künftig leben?**

Der Wohnungsmarkt ist beeinflusst von wirtschaftlichen Realitäten. Bauen ist teuer, die Anlagekosten sind hoch und wirklich günstig bauen können heute nicht einmal mehr die Genossenschaften. Neubauten, Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen liegen deshalb meist nicht innerhalb der Mietzinslimiten von Domicil. Die öffentliche Hand hat diesbezüglich mehr Möglichkeiten und kann als Bauherrin ab und an anders rechnen.

**Der günstige Wohnraum nimmt in den Ballungsgebieten stetig ab. In andern Gebieten gibt es wieder Leerstände. Aber die Betroffenen können nicht einfach zügeln, weil sie oft wegen ihrer Arbeitsstelle an einen Ort gebunden sind.**

Die Attraktivität an zentralen Lagen ist weiterhin hoch. Das hält die Mieten vor allem im Mittleren Segment der Bestandswohnungen grundsätzlich stabil. Die Leerstände in gewissen Agglomerationen sind leicht steigend, aber noch nicht beunruhigend hoch. Bei Neubauangeboten oder im Höchstsegment kann es jedoch zu leichten Korrekturen der Ange-

botspreise kommen. Entsprechend gibt es zurzeit für die wenigsten Vermieter einen plausiblen Grund, Wohnungen unter dem Marktwert zu vermieten.

**Wären kreative Lösungen denkbar?**

Vielleicht sind Zwischennutzungen bei Leerständen ein Lösungsansatz. Aber bei Zwischenlösungen entstehen immer hohe Aufwände. Schlussendlich müssen die Lösungen für alle Beteiligten stimmen.

**Die höchste Nachfrage im Wohnungssektor besteht im Niedrigzinsbereich. Warum setzen nicht mehr Immobilienfirmen oder Investoren auf den Bau von günstigen Wohnungen? Das ist ja eigentlich ein grosser Markt!**

Es ist ein Markt, das stimmt, aber einer, in den nur wenige investieren wollen. Die Immobilienbranche steht unter grossem Druck, gewinnbringend zu arbeiten. So müssen beispielsweise die Renten aus der zweiten Säule gesichert sein. Sind diese nicht gut angelegt, leiden als erste gerade die sozial Schwächeren.

**Was könnte die Immobilienbranche sonst noch beitragen, dass Wohnen nicht zur Armutsfalle wird?**

Die Immobilienbranche ist bereit gemeinsam mit Bund, Kantonen und Gemeinden über Modelle nachzudenken, wie in Zukunft mehr preisgünstige Wohnungen gebaut werden könnten. Da muss das Zusammenspiel von Stiftungen, Genossenschaften, der öffentlichen Hand und Städten sowie Gemeinden spielen.

# WOHNUNGSNOT VERTIEFT SOZIALE GRÄBEN

Text: Charlotte Spindler

**Zwei aktuelle Studien, die im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut entstanden sind, untersuchen den Zusammenhang von Wohnungsknappheit und prekären Lebensbedingungen. Sie nennen Handlungsmöglichkeiten und stellen Dienstleistungen vor, die benachteiligte Menschen bei der Wohnungssuche unterstützen.**

Gutes Wohnen ist für alle Menschen existenziell. Eine Wohnung, die mehr ist als ein Dach über dem Kopf, muss ein Ort für Erholung und Rückzug sein, soll genügend Raum für Familien und ihre Kinder bieten und möglichst nahe an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsflächen und am öffentlichen Verkehr liegen. Und ganz klar, sie soll erschwinglich sein.

Die 2015 erschienene Untersuchung «Wohnversorgung in der Schweiz», herausgegeben vom Bundesamt für Sozialversicherungen BSV und vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO (s. auch Domicil News 1/2016) nimmt sich des Themas Wohnversorgung und Armut auf verschiedenen Ebenen an. Im Auftrag der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe SKOS und der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW haben Forscherinnen und Forscher die Lebens- und Wohnbedingungen armutsbetroffener und armutsgefährdeter Haushalte in der ganzen Schweiz untersucht und mit Fachpersonen (u.a. aus Sozialdiensten, Fachstellen und Immobilienverbänden) Interviews geführt.

## **Ohne Schweizer Pass ist es noch schwieriger**

Das Fazit: 82 Prozent der Haushalte armutsbetroffener Familien und rund die Hälfte der Haushalte von Menschen in prekären Lebenslagen wohnen in für ihr Einkommen zu teuren Wohnungen. Das teuerste Pflaster sind die Städte. Und eine weitere Feststellung: Familien ohne Schweizer Pass haben es am schwersten, eine gute Wohnung zu bekommen. Die Studie folgert, es seien Möglichkeiten zu suchen, die Mietkos-

ten zu senken und günstigen Wohnraum zu schaffen. Notwendig sind zudem Beratung und Unterstützung für Menschen, die vom Immobilienmarkt benachteiligt sind und überhaupt keinen Zugang zu günstigem Wohnraum haben.

## **Vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen**

Der Forschungsbericht 2/16, «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und –gefährdete Menschen», schliesst an, wo die erste Studie aufhört. Herausgeber ist wiederum das BSV. Die Autorinnen gehören dem ETH Wohnforum – ETH Case am Departement Architektur der ETH Zürich an. Sie stellen zehn nicht-monetäre Dienstleister aus der ganzen Schweiz vor. Darunter sind solche, die bei der Wohnungssuche helfen, die auf Wohnungsvermittlung- und Wohnraumsicherung spezialisiert sind oder aber Begleitung und Betreuung in eigenen oder angemieteten Objekten bieten. Die untersuchten Dienstleistungsorganisationen haben Leistungsverträge mit den Standortgemeinden; die öffentliche Hand trägt also nicht unwesentlich dazu bei, dass solche Angebote vorhanden sind. Allerdings sind diese Leistungsaufträge von politischen Rahmenbedingungen abhängig und müssen immer wieder ausgehandelt werden.

Unter den vorgestellten Organisationen ist die Stiftung Domicil, die mit dem Geschäftsmodell der Solidarhaftung sowohl monetäre Dienstleistungen (Wohnraumbeschaffung und -vermittlung, Wohnraumsicherung und Wohnintegration) anbietet als auch monetäre

(finanzielle Sicherheiten). Damit hat Domicil eine spezielle Stellung innerhalb des untersuchten Samples.

## **Bestimmte Gruppen werden mehr Unterstützung brauchen**

Wie die Autorinnen der Studie ausführen, ist es nicht allein der angespannte Wohnungsmarkt vor allem in den Städten, der die Arbeit der nicht-monetären Dienstleistungserbringer notwendig macht. Die Schwierigkeiten von Gruppen mit speziellen Problematiken, u.a. Flüchtlinge, Working poor, ältere Menschen oder Personen mit psychischen Beeinträchtigungen, aus eigener Kraft eine Wohnung zu finden, dürften noch zunehmen. Die Zusammenarbeit mit Vermietern hängt von Faktoren wie Sicherheit durch finanzielle und soziale Garantien, Professionalität der Dienstleistenden und Vertrauen in deren Arbeit ab. Die Forscherinnen regen an, die Wohnsituation und den Zugang zu Angeboten der Wohnhilfe für benachteiligte Menschen noch näher zu beleuchten.

## **Das Geschäftsmodell von Domicil macht Schule**

Diese Lücke wird eine Nachfolgestudie im Auftrag des BSV schliessen. Die Studie, «Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen», die bis 2018 läuft, entsteht wiederum im Rahmen des «Nationalen Programms gegen Armut»; sie möchte eine Orientierungshilfe für Kantone, Städte und Gemeinden bieten. Ein Thema wird das Modell der Solidarhaftung sein, wie sie Domicil schon lange kennt.

# NEU IM STIFTUNGSRAT VON DOMICIL



## «Das Anliegen von Domicil verdient Unterstützung.»

Dieter Beeler, Mitglied des Stiftungsrats von Domicil

Interviews: Charlotte Spindler, Bilder: Ursula Markus

**Seit 2016 ist Dieter Beeler Mitglied des Stiftungsrats von Domicil. Er ist Präsident des SVIT Zürich, der grössten Mitgliederorganisation des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT und Partner einer Immobilienmarketing-Firma in Zürich**

**Herr Beeler, was hat Sie bewogen, sich als Vertreter der Immobilienwirtschaft bei Domicil zu engagieren?**

Domicil habe ich vor einem Jahr an einem Anlass kennengelernt; das Konzept und die Professionalität von Domicil haben mich sofort überzeugt, sodass ich im Namen des SVIT auch gleich Gönner geworden bin. Meiner Ansicht nach hat die Immobilienbranche eine gewisse soziale Verantwortung; in den letzten Jahren wurde diese aber zu wenig wahrgenommen.

**Als Präsident von SVIT Zürich haben Sie direkten Zugang zu Wohnungsanbietenden, Eigentümern und Investoren. Sie sind also eine Schlüsselperson für Domicil und können Brücken bauen zwischen den Wohnungssuchenden und den privatwirtschaftlich orientierten Anbietern. Können Sie Einfluss geltend machen, damit Familien mit knappem Budget auf dem Wohnungsmarkt bessere Chancen haben?**

Als SVIT-Präsident kann ich keine direkten Entscheide fällen, damit die

Domicil-Bewerber auch wirklich eine Wohnung erhalten. Aber ich kann das wechselseitige Verständnis fördern. Ich sehe meine Funktion als Brückenbauer und Türöffner. Zum Beispiel habe ich die Stiftung Domicil eingeladen, sich im Rahmen eines Anlasses vor unseren Mitgliedern vorzustellen; daraus kann sich eine Zusammenarbeit entwickeln. Über den SVIT können wir eine Plattform für Informationen und den Austausch mit unseren Mitgliedern bieten.

**Wie beurteilen Sie das Geschäftsmodell von Domicil?**

Domicil erfüllt die wichtige Aufgabe, für sozial schwächere Personen Wohnraum zu beschaffen und zu sichern. Schon deshalb ist das Modell unterstützenswert. Für die Immobilienbranche ist Domicil eine kompetente und zuverlässige Partnerin. Die Mieter, die über Domicil vermittelt werden, sind gut betreut. Die Solidarhaftung ist dabei matchentscheidend.

**Aktuelle Studien zeigen, dass zwischen Armut und Mangel an bezahlbarem Wohnraum ein enger Zusammenhang besteht. Wie stellt**

**sich die Immobilienbranche dieser Problematik? Welches sind Stolpersteine?**

Das ist eine komplexe Thematik. Immobilien sind meist Investment; die Rendite steht im Vordergrund. Die Immobilienbranche besteht im eng definierten Sinn aus Immobiliendienstleistern, die einen Auftrag der jeweiligen Immobilieneigentümer haben: Entsprechend ist die Entscheidungsbefugnis der Immobiliendienstleister eingeschränkt bzw. muss fallweise mit dem Eigentümer abgesprochen werden. Bei den Eigentümern ist zudem zu unterscheiden zwischen professionellen Investoren, Pensionskassen und kleinen Eigentümern. Da bestehen zum Teil stark differierende Interessen. Die einen streben eine Gewinnmaximierung an, die anderen sind mit einem kleinen Gewinn zufrieden. Eine Lösung wäre die stärkere Zusammenarbeit zwischen dem Staat und den Immobilieneigentümern. So könnte zum Beispiel bei Neubauten oder Aufstockungen dem Eigentümer hinsichtlich von Mehrausnutzung entgegengekommen werden, damit im Gegenzug ein Anteil günstiger Wohnungen realisiert wird.

### **Müsste Domicil künftig neue Wege einschlagen, und welche?**

Wichtig ist, dass Domicil in den Köpfen der Branche präsent ist. Hier wurde in den letzten Jahren viel unternommen, aber der Kommunikationsbedarf besteht weiterhin. Ein weiterer Punkt ist die Integration der Domicil-Vereinbarung in die Bewirtschaftungssysteme. Der Vermietungsprozess sollte vereinfacht werden. Bewirtschafter sind im Alltagsgeschäft so stark eingebunden, dass sie alle zusätzlichen Aufgaben zu vermeiden suchen. Komplizierte Vorgänge schrecken ab und führen dazu, dass allenfalls auf eine Vermietung verzichtet wird.

**Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist sehr hoch. Viele neue Wohnungen im hohen Preissegment stehen sogar in der Stadt Zürich leer. Sie sind vom Fach.**

### **Warum wird das Angebot der Nachfrage nicht angepasst? Warum ist es nicht möglich, dass die Privatwirtschaft günstige Wohnungen baut? Was hindert sie daran?**

Eine Stadt braucht die soziale Durchmischung. In den Boomzeiten wurde in den Städten jedoch fast nur für die obere Mittelschicht (und aufwärts) gebaut; es wurde in den letzten Jahren zum Teil am Markt vorbei geplant. Heute zeichnet sich eine Wende ab, teure Wohnungen gehen nicht mehr so rasch weg, zum Teil gibt es Leerstände. Aber man muss auch sehen: Aufgrund fehlender Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Bauland oder -projekten sehr hoch. Dies führt zu hohen Kaufpreisen bzw. Grundkosten, welche auf den Mietzins überwälzt werden. Das Problem ist ferner, dass die Investoren langfristig investieren und keine Risiken eingehen wollen, weshalb

meist auf bewährte Konzepte abgestützt wird.

### **Eine letzte Frage: Wie wird sich der Wohnungsmarkt Ihrer Ansicht nach entwickeln?**

Der Trend geht zu flächeneffizienten und dadurch kostengünstigeren Wohnungen. Ich denke auch, dass es in Zukunft mehr zielgruppenspezifische Bauten geben wird. Ein weiteres Stichwort ist Verdichtung. Neue Wohnformen werden entstehen, z.B. Mehrgenerationen-Wohnen, die Auslagerung von individuellen Einrichtungen in grössere, allgemein genutzte Räume. Ein wichtiger Einflussfaktor wird auch die Digitalisierung sein – computerbasierte Mieterauswahl, automatisierte Standardabläufe, kommunizierende Geräte, Verhalten sowie gesundheitliche Überwachung der Bewohner und anderes mehr.

## «Domicil bietet Vermietern Sicherheit».»

Barbara Thalmann, Mitglied des Stiftungsrats von Domicil



**Barbara Thalmann, Sie sind Präsidentin des Regionalverbands Zürich von wohnbaugenossenschaften schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Seit 2016 sind Sie Mitglied des Stiftungsrats bei Domicil. Weshalb engagieren Sie sich bei Domicil?**

Für benachteiligte Bevölkerungsgruppen ist Wohnen ein existenzielles Problem. Mein Engagement bei Domicil sehe ich als ideale Ergänzung zu meinen beiden Ämtern als Sozialvorsteherin in Uster und als Präsidentin bei Wohnbaugenossenschaften Zürich. Im Weiteren handelt es sich bei den Personen im Stiftungsrat um ein breit abgestütztes Gremium mit interessanten und sehr verschiedenen Personen.

**Wie nehmen Sie als Sozialvorsteherin der Stadt Uster das Spannungsfeld Wohnungsknappheit und Armut wahr? Wie sehen Sie die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt gerade für die Zielgruppe von Domicil?**

Wohnungsknappheit ist auch in Uster ein Thema; es hat nicht unbedingt zu wenigen Wohnungen, aber sie sind häufig teuer oder stehen am falschen Ort. In Uster erfassen wir jedes Jahr in einem «Sozialkataster» die Adressen der Menschen, die bei der Stadt Sozialleistungen beziehen, anonym und hochvertraulich natürlich. Das ist eine Art Monitoring und gibt Aufschluss über die Verteilung der Wohnbevölkerung in den verschiedenen Quartieren. Im Moment haben wir in unserer Stadt zum Glück noch kaum Ballungsgebiete, wo sich Problemlagen häufen würden. Ein Thema, das mich derzeit beschäftigt, sind die Mietzinsobergrenzen, die bei Sozial-

# «Wohnintegration kann man mit Arbeitsintegration vergleichen, sie schafft Normalität.»

bezug von der Stadt angerechnet werden. Wir haben diese kürzlich der Marktsituation angepasst, also erhöht.

**Wohnungsnot, das zeigen die neuen Studien des BSV, hat einen engen Zusammenhang mit Armutsbetroffenheit und Armutsgefährdung; kinderreiche Familien, Alleinerziehende und alleinstehende ältere Menschen leiden am meisten unter der Wohnungsknappheit. Können die gemeinnützigen Bauträger der Nachfrage nach gutem und preisgünstigem Wohnungsbau auch für Menschen in finanziell schwierigen Verhältnissen nachkommen?**

Die Genossenschaften nehmen ihre Aufgabe wahr. Sie sind bereit, günstigen Wohnraum anzubieten und einen gewissen Prozentsatz an subventionierten Wohnungen zur Verfügung zu stellen. In Neubausiedlungen ist es für die Genossenschaften wegen der hohen Bau- und Landkosten jedoch kaum mehr möglich, günstig zu bauen. Neubauwohnungen können fast nur noch mit Subventionen verbilligt werden.

**Wie beurteilen Sie die Wirksamkeit des Geschäftsmodells von Domicil?**

Ich schätze die Arbeit der Geschäftsstelle von Domicil. Domicil verfügt über jahrelange Erfahrungen und ist erfolgreich in der Vernetzung. Wichtig ist für die Genossenschaften die Sicherheit, die Domicil gewährt. Das schafft Vertrauen.

**Domicil leistet einen wichtigen Beitrag, dass Familien mit knappen finanziellen Mitteln Wohnungen finden. Doch die Nachfrage ist sehr gross; gerade Familien mit mehreren Kindern und ohne Schweizer Pass warten dringend auf eine gute und preisgünstige Wohnung. Sehen Sie Möglichkeiten, dass sich die Genossenschaften noch gezielter für die Zielgruppe von Domicil einsetzen?**

Die Hälfte der Wohnungen im Portefeuille von Domicil wird heute schon von den gemeinnützigen Trägerschaften gestellt. Als Verband können wir durch den Austausch unter den Genossenschaften den Bekanntheitsgrad von Domicil noch fördern. Domicil bietet neben der finanziellen Sicherheit auch Gewähr, dass die Mietenden befähigt werden für das Wohnen. Wohnintegration kann man mit Arbeitsintegration vergleichen, sie schafft Normalität. Unser Verband hat das Thema Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber im letzten Jahr an einer Tagung aufgenommen. Wir sind daran, Lösungen zu erarbeiten.

**Müsste Domicil neue Wege einschlagen, und welche?**

Dazu kann ich keine Rezepte geben. Wichtig scheint mir, die Entwicklungen im Auge zu behalten und offen zu bleiben. Und wichtig ist es auch, die Immobilienbranche einzubeziehen.

**Und eine letzte Frage: Wie wird sich der Wohnungsmarkt Ihrer Ansicht nach entwickeln? Mit welchen neuen Herausforderungen wird sich Domicil in den nächsten Jahren auseinandersetzen müssen?**

In der Stadt Zürich wird die Wohnungsnachfrage an guten Lagen bestehen bleiben, während an peripheren Lagen der Leerwohnungsbestand eher steigen wird, der Anlagedruck könnte zu einem Überangebot an Wohnungen führen. Die Genossenschaften müssen sich überlegen, wie sie künftig günstige, gut erschlossene Wohnungen sichern können. Verdichtung ist ein zentrales Thema, aber die Frage nach der Lebensqualität und nach städtischem Leben in neuen Stadtlandschaften ist offen. Eine weitere Problematik betrifft die Verwendung öffentlicher Mittel: Grosse Anteile der Sozialhilfegelder und Zusatzleistungen werden dem Wohnungsmarkt zugeführt. Je teurer die Wohnungen, umso mehr Steuergelder müssen aufgewendet werden.



### **Wohnversorgung in der Schweiz**

Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und prekären Lebenslagen. Ein Forschungsprojekt von SKOS und FHNW im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz. Herausgeber: Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2015. [www.bundespublikationen.admin.ch](http://www.bundespublikationen.admin.ch) (Bestellnummer 318.010.15/15d)

Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsgefährdete und -betroffene Menschen. Eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut. ETH-Wohnforum – ETH Case, Departement Architektur ETHZ. Forschungsbericht, herausgegeben vom Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, 2016. [www.bundespublikationen.admin.ch](http://www.bundespublikationen.admin.ch), (Bestellnummer 318.010.2/16d)

### **Teures Wohnen verschärft soziale Unterschiede**

Eine immer grössere Anzahl von Menschen in Europa muss einen steigenden Anteil ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen ausgeben. An der Spitze liegen Dänemark, Schweden, Frankreich, Grossbritannien, Deutschland und die Niederlande mit Anteilen von 24, 27 und 30 Prozent. In einigen Ländern haben sich innerhalb von 13 Jahren diese Anteile massiv erhöht. Diese Zahlen hat die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung OECD in einer Studie Anfang Februar 2017 veröffentlicht. Die Verteuerung des Wohnens beschleunige die wachsende soziale Ungleichheit, so die Forscher der OECD.

# FAMILIE SUCHT WOHNUNG

Text: Charlotte Spindler, Bild: Ursula Markus

**Seit sechs Jahren leben Enjila und Nur Ahmad Shirzai mit ihren drei Kindern in einer Zürcher Seegemeinde. Sie haben unterdessen die Aufenthaltsbewilligung und müssen deshalb die Unterkunft für Asylsuchende verlassen. Sie brauchen dringend eine bezahlbare Wohnung, wo das Leben mit dem behinderten Zeyd, der auf den Rollstuhl angewiesen ist, etwas einfacher wird.**



Zeyd freut sich sichtlich über Besuch. Er lacht und strahlt und verfolgt aus hellwachen Augen die Gespräche am Sofa-tisch. Die Mutter bringt ein Tablett mit Nüssen, Pistazien und einer afghanischen Süßigkeit, Shirpera, die sie selbst gemacht hat: Milchpulver, Baumnüsse und Zucker sind die Ingredienzen, verrät sie, es schmeckt köstlich. Grüntee wird eingeschickt, Fruchtsaft für die Kinder. Die beiden Mädchen Tajalla und Sana, sieben und fünf Jahre alt, spielen vor dem Haus, die Sonne scheint frühlingshaft warm. Wir hören Gelächter und Gekicher. Die Mädchen schwatzen Dari, eine der Hauptsprachen in Afghanistan, und Schweizerdeutsch munter durcheinander.

## Terror und Flucht

Nur Ahmad Shirzai, der Vater, ein ruhiger, freundlicher Mann Mitte 30 erzählt unterdessen. Er hat an der Universität Kabul Rechtswissenschaften studiert. Nach dem Studienabschluss arbeitete er als Parlamentssekretär, ein guter Job. Seine Frau, wie er aus Jalalabad stammend, konnte dagegen keine Ausbildung machen. «Als ich in der dritten Klasse war, kamen die Taliban an die Macht», sagt sie. «Es war den Mädchen nicht mehr erlaubt, eine Schule zu besuchen. Als die Taliban weg waren, war ich schon zu alt für Schule und Studium.» Ihren beiden Töchtern wünscht sie von Herzen, sie könnten hier die Schulen besuchen und studieren.

# «Ein Zuhause, wo das Leben mit unseren Kindern einfacher wird.»

Vor sechs Jahren entschloss sich die Familie für die Flucht. «Das Leben in der Stadt war unerträglich geworden. Jeden Tag Bombenanschläge und Selbstmordattentate. Unsere beiden Kinder, Sana war damals noch gar nicht auf der Welt, waren vollkommen traumatisiert, vor allem Zeyd litt aufgrund seiner Behinderung unter dem ständigen Terror.» Über die Flucht mit den beiden kleinen Kindern sprechen die Eltern nur wenig. «Es war eine lange schwierige Reise», sagen Enjila und Nur Ahmad. Sie sind froh, es geschafft zu haben. Es folgten als Stationen Kreuzlingen, Winterthur-Wülflingen, dann die Zuteilung in ihre jetzige Wohngemeinde und das Haus, in dem sie seit fünf Jahren zusammen mit anderen Asylbewerber-Familien leben.

## «Wir müssen hier ausziehen»

Die Dreizimmer-Wohnung im Hochparterre liegt an einer stark befahrenen Strasse. Familie Shirzai hat sie mit viel Liebe eingerichtet: Ein grosses Sofa bildet den Mittelpunkt des Wohnzimmers, bunte Sofa-Kissen – «vom Brockenhaus, aber sie passen genau», lächelt Nur Ahmad – schaffen Gemütlichkeit. Auf dem weissen Sideboard steht der Fernsehapparat, den Enjila ausgeschaltet hat, und in einer Ecke ist Platz für den Esstisch mit sechs Stühlen.

«Wir müssen die Wohnung verlassen», erzählen die Eltern. «Das Haus ist für Asylsuchende, und seit wir den B-Ausweis haben, haben wir kein Anrecht mehr darauf. Ein zweiter Grund, weshalb wir eine neue Wohnung brauchen, ist unser Sohn. Wir wohnen im Hochparterre und müssen mit Zeyd immer vier Stufen bis zur Wohnungstür bewältigen. Auch in der Wohnung sind die Türen zu schmal für den Rollstuhl.» Wenn Enjila kocht, kann sie den Jungen nicht in die Küche schieben, dann muss er in der Stube bleiben und weint.

## Arbeit in der Asylbetreuung

Der Vater Nur Ahmad, der inzwischen gut Deutsch spricht, hat eine 90-Prozent-Stelle bei einer Organisation, die Unterkünfte für Asylsuchende betreibt und ist inzwischen Gruppenleiter. Während der Woche kann er seine Frau tagsüber nicht unterstützen, er kommt erst abends nach Hause. Zeyd, 10, besucht eine Schule für behinderte Kinder, wird morgens abgeholt und am frühen Nachmittag wieder nach Hause gebracht. An der Mutter ist es dann, den Jungen aus dem Rollstuhl zu heben, erst das Kind und dann den Rollstuhl die Treppe hoch und ins Haus zu tragen. Das wird ihr immer schwerer. Zeyd ist gross geworden, und Enjila leidet unter Rückenbeschwerden. «Wir wären so froh um eine einigermaßen behindertengerechte Wohnung», seufzt sie.

Ihr Mann hat die Liegenschaftsverwaltungen ihrer Gemeinde kontaktiert, ergebnislos. Die steuergünstige Seegemeinde hat nichts zu bieten für Menschen, die nicht so viel Geld haben.

Schön wäre es, wenn Familie Shirzai in Zürich-Nord, in der Nähe des Arbeitsortes von Nur Ahmad leben könnte. Rollstuhlgängig und bezahlbar müsste sie sein, sagt Enjila, die ebenfalls schon recht gut Deutsch spricht und das Zertifikat B1 erworben hat. Sie möchte gerne zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausbildung in einer Krippe machen. Doch das stellt sie zurück: Das Wichtigste ist im Moment die Wohnungssuche.

# DOMICIL BAUT BRÜCKEN BEIM WOHNEN.

Helfen Sie mit – werden Sie Mitglied bei **DOMICIL!**

## WOHNUNG GEFUNDEN!



Bild: Ursula Markus

Frau Hassan mit ihren beiden Kindern aus Syrien hatte nicht nur Glück mit der Wohnung – eine schöne Dreizimmerwohnung für 1400 Franken – sie hat auch einen grosszügigen und verständnisvollen Vermieter und liebevolle Nachbarn. Ein weiterer Pluspunkt: Frau Hassan kann zu Fuss zur Arbeit gehen und die Tramkosten sparen.

Stiftung Domicil  
Kanzleistrasse 80  
8004 Zürich

Tel. 044 245 90 25  
Fax 044 245 90 39

info@domicilwohnen.ch  
www.domicilwohnen.ch  
Spendenkonto: 87-309442-7

Wir laden unsere Mitglieder, Spenderinnen und Spender regelmässig zu exklusiven Veranstaltungen rund um das Thema Wohnen ein. Lassen Sie sich überraschen.

Mitgliederbeitrag für Private: 100 Franken

Mitgliederbeitrag für Firmen und Institutionen:  
250 Franken

**Ihre Mitgliederbeiträge sind das Fundament, auf dem wir jedes Jahr bauen können. Sie sind deshalb von unschätzbarem Wert. Je weniger Zeit Domicil für die Mittelbeschaffung aufwenden muss, desto energischer können wir uns für das Allerwichtigste einsetzen: dass Familien mit kleinem Budget ein Zuhause finden und dieses auch behalten können.**

Mitgliederbeitrag für Private: 100 Franken

Mitgliederbeitrag für Firmen und Institutionen:  
250 Franken

**Ebenfalls willkommen und  
dringend nötig: Ihre Spende!  
Spendenkonto 87-309442-7**