

DOMICIL NEWS

DOMICIL BAUT BRÜCKEN BEIM WOHNEN

01/2016



WOHNEN UND ARMUT



Liebe Leserin, lieber Leser

Für Familien mit mehr als zwei Kindern, knappem Haushaltsbudget oder einem Migrationshintergrund wird es auf dem Zürcher Wohnungsmarkt immer schwieriger. Die

Chance auf eine bezahlbare Wohnung wird fast zur «Mission Impossible».

Welche Folgeerscheinungen die Armut im Zusammenhang mit dem Wohnen mit sich bringt, damit befasst sich der Armutsforscher Prof. Dr. Ueli Mäder. Im Interview auf Seite 3 liefert er Lösungsvorschläge, wie die prekären Folgen von Armut auf die Wohnsituation – und damit auch auf andere Lebensbereiche – entschärft werden können. Denn: «Wer bei knapp bemittelten Menschen sparen will, egal, was es kostet, spart nicht. Im Gegenteil.»

Vor 26 Jahren veröffentlichte das Bundesamt für Wohnungswesen letztmals eine Studie über benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Es war damals die Grundsteinlegung für die Stiftung Domicil. Die neue Studie «Nationales Programm gegen Armut» von 2016 stammt vom Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) und legt den Schwerpunkt neben Bildung, Arbeit und Gesundheit auf das Thema Wohnen und Armut. Ernüchterndes Fazit: Armutsbetroffene bezahlen zu viel fürs Wohnen und sind aufgrund der Wohnkosten unterversorgt. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 5.

Die Wohnraumanbietenden haben es in der Hand, wem und zu welchem Preis sie die Türen zu ihren Wohnungen öffnen. Die Stiftung Domicil darf auf die wertvolle Zusammenarbeit vieler Wohnraumanbietenden zählen und jährlich um die 100 Wohnungen an Menschen vermitteln, die auf eine Wohnung angewiesen sind, die ihr Budget nicht sprengt. Carmen Bründler, Leiterin Bewirtschaftung Wohnen der Intercity Verwaltungs-AG Zürich, und Andreas Engweiler, Geschäftsführer der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, erzählen auf Seite 7, wie wertvoll es ist, Wohnraum für alle zu schaffen. Die Erfahrung zeigt: die Durchmischung ist eine grosse Bereicherung für das Siedlungsleben.

Entscheiden Sie, wer eine Ihrer bezahlbaren Wohnungen erhält? Wir freuen uns, wenn Sie sich für unsere Wohnungssuchenden stark machen und bedanken uns schon jetzt für eine Kontaktaufnahme und Ihr wertvolles Vertrauen.

Auch Ihre Unterstützung als Mitglied, Spenderin und Spender stärkt uns den Rücken in unserer täglichen Arbeit: armutsbetroffenen und armutsgefährdeten Menschen den Zugang zu günstigem Wohnraum zu ermöglichen und diesen langfristig zu erhalten.

Ganz herzlichen Dank für Ihre wertvolle Unterstützung und mit den besten Wünschen für einen schönen Frühling.

Annalis Dürr, Geschäftsführerin

Damit mehrfach belastete Working Poor-Familien mit Migrationshintergrund ihr Zuhause nicht verlieren

Für eine Familie, die knapp über dem Existenzminimum lebt, aus einer andern Kultur stammt und dazu noch mit gesundheitlichen oder anderen Einschränkungen zurecht kommen muss, ist der Verlust der Wohnung der Anfang einer sozialen Abwärtsspirale. Ein Mietzinsausstand oder wiederholte Missachtung der Hausordnung kann eine Kündigung nach sich ziehen. Die Folgen sind verheerend, denn die Familie hat auf dem Wohnungsmarkt fast keine Chance, rechtzeitig eine vergleichbare Wohnung zu finden. Ein Zimmer in der Familienherberge, wo sich mehrere Familien mit dem gleichen Schicksal Bad und Küche teilen müssen, wäre die letzte Station.

Mit dem Projekt Wohnintegration Plus verhindern wir, dass mehrfach belastete Working Poor-Familien mit Migrationshintergrund in diese Situation geraten. Die Auswertung der letzten drei Jahre hat gezeigt, dass es sich lohnt, diesen Familien verstärkte Unterstützung anzubieten. In den meisten

Fällen ging es darum, die Wohnkompetenzen der beteiligten Familienmitglieder zu stärken und die nötigen Unterstützungsmöglichkeiten zu organisieren. Von den rund 145 Familien, die vom Wohnungsverlust bedroht waren, konnten alle ihre Wohnung behalten. Das zeigt klar: Das Projekt zieht in die richtige Richtung! In Anbetracht der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Ergebnisse der Armutsstudie, die weiter hinten vorgestellt wird, ist diese Unterstützung äusserst wertvoll und notwendig. Das Projekt wird deshalb vorerst verlängert. Die Finanzierung für das Projektjahr 2016 ist noch nicht abgeschlossen. Von den budgetierten 82 000 Franken fehlen noch 42 000 Franken. Dürfen wir auf Ihre Unterstützung für diese sinnvolle und nachhaltige Wohnraumsicherung zählen?

Tim Karagülle, Sozialarbeiter Wohnintegration und Wohnraumsicherung

WER MIT WOHNRAUM SPEKULIERT, RISKIERT ARMUT



Soziologe und Armutsforscher Prof. Dr. Ueli Mäder im Gespräch mit Charlotte Spindler

Sie beschäftigen sich seit Jahren mit Armut und Reichtum in der Schweiz. Was bedeutet für Sie Armut?

Armut ist für mich ein Mangel an sozialer Sicherheit. Arm ist also, wer kaum in der Lage ist, seine existenziellen Bedürfnisse zu befriedigen. Und dazu gehören zuerst einmal das Dach über dem Kopf und das Essen. Hinzu kommt dann der Zugang zu sozialen und kulturellen Einrichtungen. Ja, in einer reichen Gesellschaft wie der Schweiz sollte ein Kind ein Instrument spielen können, wenn es das möchte. Und die Eltern sollten ab und zu ins Kino oder ins Theater gehen können. So wie andere auch. So sehe ich das. Wobei Menschen, die selbst arm oder einfach knapp dran sind, eher auf andere Aspekte hinweisen. Sie erwähnen zum Beispiel «fehlende berufliche Perspektiven». Oder sie sagen: «Mir tun die Kinder leid, wenn es Stress wegen einem Ferienlager gibt, das für unser Budget kaum drin liegt.»

Wie hängen Armut und Wohnen zusammen?

Arme Familien haben, wenn wir sie mit andern Haushalten vergleichen, eher enge, düstere und lärmige Wohnungen. Je mehr Kinder da sind, desto weniger Wohnraum steht pro Person zur Verfügung. Arme leben auch häufig in verkehrsbelasteten Quartieren. Da gibt es viele Parkplätze und wenig Grünflächen. Und viele Arme haben Mühe, ihre Miet- und Nebenkosten zu bezahlen. Sie stellen am Abend die Heizung früher ab und ziehen sich mit einem Buch unter die Bettdecke zurück.

Welchen Einfluss haben dabei räumliche Entwicklungen? Wer darf denn noch in zentrumsnahen Quartieren wohnen?

Sozialwohnungen liegen am Stadtrand. Der Trend geht allerdings weg von diesen alten Ghettos. Ein Grund ist die Subjekthilfe. Sie unterstützt Einzelpersonen, statt Wohnobjekte. So können auch Arme etwas höhere Mietpreise bezahlen. Und das müssen vor allem junge Familien ohnehin. Sie sind, weil günstige Alternativen fehlen, auf teurere Neuwohnungen angewiesen. Diese befinden sich eher in der Nähe von gut erschlossenen Einkaufshäusern als zentrumsnah. So entstehen neue Silos. Die Innenstadt bleibt vornehmlich Begüterten vorbehalten. Hier bevorzugen Wohlhabende luxurenovierte Altwohnungen.

In Zürich werden vielerorts Ersatzneubauten erstellt; auch viele traditionelle Baugenossenschaften reissen ältere Wohnkolonien ab und bauen neu. Wenig Verdienende müssen ausziehen und kehren oft nicht mehr zurück. Wie könnte sozialverträglich mit dem günstigen Wohnraum umgegangen werden? Gibt es auch positive Beispiele?

Ja, es gibt auch etliche alte Wohngenossenschaften, die ihre Liegenschaften kontinuierlich sanieren. Mit neuen Heizungen, dichten Fenstern, erweiterten Balkons, gemeinsamen Aufenthaltsräumen und mehr natürlichen Spielplätzen. Sie tun das, falls möglich, ohne die Mietpreise anzuheben. Sie benutzen dafür ihre kontinuierlich angelegten Reserven. Die Ausstattungen sind «einfach und freundlich». So lautet das gängige Motto. Und das ist eine stimmige Perspektive. Sie entspricht einem Bedürfnis. Und dürfte künftig wieder mehr zum Tragen kommen; sofern es gelingt, Wohnraum spekulativen Geschäften zu entziehen.

«Wer bei knapp bemittelten Menschen sparen will, egal, was es kostet, spart nicht.»

Armutsbetroffene, und gerade auch Menschen mit Migrationshintergrund oder Flüchtlinge, haben nicht bloss wenig Geld, sondern auch wenig Kontakte und Zugang zu günstigem Wohnraum. Das zeigt sich auch in der Studie vom Bundesamt für Sozialversicherungen und vom Bundesamt für Wohnungswesen. So sind sie oft auf Wohnungsangebote angewiesen, die ihr Budget überdurchschnittlich belasten. Wo sehen Sie Handlungsspielräume? Und durch welche Akteure?

Basel Stadt hat Ende Februar eine Bodeninitiative angenommen. Und zwar sehr deutlich. Rund zwei Drittel der Wählenden stimmten dafür. Sie wollen, dass der Kanton den Boden nicht verkauft, sondern selbst behält. Denn der Boden ist eine knappe Ressource. Wie Luft und Wasser auch. Dazu müssen wir Sorge tragen. Das Baurecht ermöglicht sinnvolle Nutzungen. Auch für das Gewerbe. Weiter sind beim Wohnen vor allem genossenschaftliche Ansätze auszubauen. Dabei gilt es, diese mehr für Migrierte zu öffnen, die vielerorts unter Restriktionen leiden.

In Genf wurde im Februar 2016 über eine Referendumsvorlage abgestimmt: Es ging dabei um Einsparungen bei Kultur und Sozialem, u.a. Kürzungen von Ergänzungsleistungen und beim sozialen Wohnungsbau. Erwarten Sie solche Kürzungen auch anderswo?

Ja, die baselstädtische Regierung stellte im Frühjahr 2015 ihr Sparprogramm vor. Und sie argumentierte, möglichst alle müssten jetzt einen Beitrag leisten und den Gürtel enger schnallen. Auch ältere Menschen, die dringlich auf kantonale Beihilfen angewiesen sind. Bei ihnen wollte die Regierung ebenfalls den Rotstift ansetzen. Das ist für Betroffene, die in ihrem Leben viel arbeiteten und wenig verdienten, wie eine zusätzliche Strafe.

Zwei Tage vor dem 1. Mai 2015 drückte mir dazu Frau R. S. an einer Veranstaltung der Pro Senectute einen langen Brief in die Hand. «Ich war alleinerziehend, seit meine Söhne drei und sieben Jahre alt waren», schrieb sie. «Da ich nie viel verdiente, mussten wir sehr einfach leben. Jetzt bin ich leider von Ergänzungsleistungen abhängig, erhalte monatlich 436 Franken und komme so auf insgesamt 2708 Franken. Meine Miete in einem 42-jährigen Block beträgt 1352 Franken. Die Ergänzungsleistungen reichen kaum, die gestiegenen Kosten zu decken und die Enkelkinder zu einem Ausflug einzuladen.»

Am 15. April 2015 wies dann die Gewerkschaft VPOD auf diese missliche Situation hin. Sie protestierte mit andern Organisationen zusammen gegen die Sparmassnahmen. Rund 2500 Personen beteiligten sich an einer Kundgebung auf dem Basler Marktplatz. Und am 25. Mai 2015 beschloss eine Mehrheit des Grossen Rates, auf den Vorschlag der Regierung, die kantonalen Beihilfen zu kürzen, gar nicht erst einzutreten.

Was also wäre zu tun?

Nun, gesicherte finanzielle Verhältnisse fördern das psychische Wohl der Menschen. Das weist das Bundesamt für Gesundheit seit Jahren aus. Umgekehrt gilt: Je tiefer die Einkommen, desto höher sind die gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Und Krankheiten bringen viel persönliches Leid und zudem erhöhte gesellschaftliche Kosten mit sich. Wer bei knapp bemittelten Menschen sparen will, egal, was es kostet, spart nicht. Im Gegenteil.

Vordringlich gilt es daher, die unteren Einkommen anzuheben. So lassen sich über Konsumausgaben auch Arbeitsplätze schaffen. Aber die Beihilfen sind primär aus anderen Erwägungen wichtig, nicht weil sie auch noch finanziell rentieren. Einer Gesellschaft geht es gut, wenn es möglichst allen gut geht. Warum also solche Sparmassnahmen ablehnen? Ganz einfach: weil der Mensch ein Mensch ist! Das genügt.

MENSCHEN IN ARMUT LEIDEN BEI WOHNUNGSNOT AM MEISTEN

Charlotte Spindler

Wohnungsnot hat direkte Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Familien und Alleinstehenden. Sie beeinträchtigt Gesundheit, Bildungschancen und soziale Integration. Zudem erhöht sie das Risiko, in die Armut abzugleiten oder darin stecken zu bleiben. Das zeigt eine neue, vom Bundesamt für Sozialversicherungen BSV und Bundesamt für Wohnungswesen BWO in Auftrag gegebene Studie.

In den Sozialzielen der Bundesverfassung steht geschrieben, dass sich Bund und Kantone dafür einsetzen, dass «Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.» Was aber ist angemessener Wohnraum, und wann muss von Unterversorgung gesprochen werden? Sind armutsgefährdete und armutsbetroffene Menschen ganz besonders betroffen? Und wie können die Akteure in Sozial- und Wohnraumpolitik Handlungsmöglichkeiten entwickeln, um die Wohnversorgung gerade desjenigen Teils der Bevölkerung sicher zu stellen, der dringend auf zahlbare Mieten und ein gutes Umfeld angewiesen ist?

Das Forschungsprojekt von der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) und der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) und im Auftrag von BSV und BWO entstanden, untersucht zum ersten Mal die Wohnversorgung von armutsbetroffenen und -gefährdeten Haushalten und Einzelpersonen. Und liefert damit sozialpolitisch wichtige Grundlagen zu den vier Themenbereichen Wohnkosten, Wohnungsgrösse, Wohnqualität und Wohnlage.

Gestützt auf Zahlen der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner konstatiert die Studie von BSV und BWO gleich eingangs, die Zahl der Mietwohnungen zu Preisen unter 1000 Franken hätten sich innerhalb von den zehn Jahren, bis 2014, von 29 Prozent auf 14 Prozent verringert, während sich gleichzeitig das Angebot an teuren Wohnungen beträchtlich erweitert habe. Die Knapp-

heit betrifft demnach die bezahlbaren Wohnungen, auf die Menschen mit geringem Erwerbseinkommen, Alleinerziehende, Langzeitarbeitslose, Working Poor, Migrantinnen und Migranten, behinderte und ältere Menschen mit kleiner Rente und gesundheitlichen Beeinträchtigungen angewiesen sind.

Armutsbetroffene zahlen zu viel fürs Wohnen

Der wichtigste Faktor der Unterversorgung sind die **Wohnkosten**. Ein Haushalt ist im Bereich der Wohnkosten unterversorgt, wenn die Wohnkosten über 30 Prozent des Bruttoeinkommens ausmachen, unabhängig von der Haushaltsstruktur. Wie die Forscherinnen und Forscher festgestellt haben, sind 82 Prozent der Armutsbetroffenen und 49 Prozent der Armutsgefährdeten aufgrund der zu hohen Wohnkosten unterversorgt. Neben den Wohnkosten nennt die Studie vier weitere Dimensionen, die der Messung von Wohnunterversorgung dienen können und die sich oft überlappen, es sind dies **Wohnungsgrösse, Wohnqualität und Wohnlage**. Dazu kommt ein weiteres Kriterium, das insbesondere für armutsgefährdete und armutsbetroffene Familien und Einzelpersonen eine zentrale Rolle spielt: Die **Wohnsicherheit**, d.h. die Gewissheit, bei Konflikten nicht sofort die Wohnung zu verlieren. Die Hebung der Wohnkompetenzen, wie Domicil sie fördert, kann dabei von grossem Nutzen sein.

Sozialhilfe unter Druck

Expertengespräche unterstützen die Befunde der quantitativen Studie. Sie

bestätigen, dass die hohen Wohnkosten für Armutsbetroffene eine grosse Belastung darstellen. Sozialdienste erklären, die Mietzinsrichtlinien seien zu tief angesetzt. Das bringt die Sozialhilfe unter Druck.

Die Sozialhilfe Beziehenden werden angehalten, günstigere Wohnungen zu suchen.

Je nach Praxis der Sozialdienste müssen die Haushalte die Differenz zwischen realem Mietzins und der von der Sozialhilfe definierten Maximalmiete aus dem Grundbedarf selbst bezahlen. In manchen Regionen übernimmt die Sozialhilfe aufgrund von Ausnahmeregelungen die Differenz.

Handlungsbedarf auf mehreren Ebenen

Aufgrund der Gespräche mit Expertinnen und Vertretern von Sozialdiensten nennt die Studie verschiedene Ebenen, auf denen Handlungsbedarf besteht. Die Mietkostenbelastung könnte gesenkt werden durch den Ausbau der Subjekt- oder Objekthilfe. Zur Objekthilfe zählen auch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, erhöhtes Augenmerk auf die Vergabep Praxis von günstigem Wohnraum, höhere Qualitätsstandards der Wohnungen und mehr Wohnsicherheit für Armutsbetroffene und Armutsgefährdete. «Generell kommt dem Thema Wohnen im Sozialwesen noch zu wenig Aufmerksamkeit zu», heisst es abschliessend im Bericht von BSV und BWO. «Viele Mitarbeitende in sozialen Organisationen haben beschränkte Kenntnisse des Mietrechts und des Wohnungsmarkts und können ihren Klientinnen und Klienten nicht optimale Unterstützung bieten oder sie rechtzeitig an eine Fachstelle verweisen. Beim Thema Wohnen besteht ein Bedarf an Beratung und Unterstützung, der das Angebot deutlich übersteigt.»

DIE STIFTUNG DOMICIL SCHLIESST EINE LÜCKE IN DER WOHNRAUMVERSORGUNG



Interview mit Miriam Götz, Projektleiterin Soziale und Berufliche Integration & Wohnen, Bundesamt für Sozialversicherungen

Was waren die Beweggründe für die Studie?

Das «Nationale Programm gegen Armut» stellt Wissen zur Verfügung und fördert den Austausch unter den Akteuren der Armutsprävention und -bekämpfung. Ein Schwerpunkt des Programms liegt dabei auf dem Thema Wohnen und Armut. Seit mehreren Jahren wurden Fragen zur Wohnversorgung von verschiedenen sozialpolitischen Akteuren thematisiert (z.B. SKOS, Caritas, Avenir Social). Die Studie wurde realisiert, um der aktuellen fachlichen und politischen Diskussion eine solide Grundlage zu geben. Initiiert wurde das Forschungsprojekt von der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe und der Fachhochschule Nordwestschweiz, finanziert vom Bundesamt für Sozialversicherungen und dem Bundesamt für Wohnungswesen.

Gab's schon einmal so etwas?

Etwas thematisch Vergleichbares ist 26 Jahre alt. 1990 untersuchte das Bundesamt für Wohnungswesen in einer Studie benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Erstmals liegt nun der Fokus auf Haushalten in Armut und in prekären Lebenslagen und deren schweizweite Wohnversorgung, wobei methodisch mit einer weit umfassenderen und differenzierteren Datenbasis als 1990 gearbeitet werden konnte. Untersucht wurden dabei Wohnkosten, Wohnungsgrösse, Wohnungsqualität und Wohnlage.

Welches sind für Sie die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie?

Faktisch haben vier von fünf armutsbetroffenen Haushalten eine zu hohe Wohnkostenbelastung. Neben der Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind zusätzlich unterstützende Massnahmen für armutsgefährdete und -betroffene Menschen wichtig wie im Bereich der Wohnkompetenz, um Kündigungen entgegenzuwirken und um die langfristige Sicherung des Wohnraums zu verbessern.

Gab es für Sie überraschende Einsichten?

Die Studie bestätigt die Annahme, dass das Hauptproblem der ungenügenden Wohnversorgung von armutsbetroffenen und -gefährdeten Menschen die Wohnkosten sind. Laut Experten gilt die zu hohe Belastung durch Mietkosten aber mittlerweile auch für mittelständische Haushalte auf dem urbanen Mietwohnungsmarkt.

Welche kurz- und längerfristigen Massnahmen (durch Bund, Kantone, Gemeinden, gemeinnützigen Institutionen) wären zu ergreifen, um die Wohnsituation für armutsbetroffene und armutsgefährdete Menschen zu verbessern? Und welche sind politisch denkbar?

Bisher fördert die öffentliche Hand preisgünstigen Wohnraum mittels Objekt- und Subjektfinanzierung. Die Objekthilfe unterstützt gemeinnützige Bauträger dabei, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Bei der Subjekthilfe werden vor allem über die Sozialhilfe und die Ergänzungsleistungen Wohnzuschüsse an Haushalte mit geringem Einkommen bezahlt. Die vorliegende Studie weist auf Lücken im Angebot der Fachstellen und Sozialdienste hin sowie auf Schwierigkeiten von Menschen mit Betreibungen beim Zugang zu Wohnraum. Im Rahmen des «Nationalen Programms gegen Armut» ist eine weitere Studie realisiert worden, die einen Überblick über bestehende Unterstützungsangebote verschafft und Hinweise zum Ausbau solcher Angebote macht. Die Studie wurde Ende März 2016 publiziert.

Inwiefern die Empfehlungen an die verschiedenen Akteure Eingang in die politischen Diskussionen finden, bleibt abzuwarten. Das «Nationale Programm gegen Armut» stellt die Informationen den zuständigen Akteuren zur Verfügung, indem die Erkenntnisse publiziert und an Tagungen vorgestellt werden.

Wie schätzen Sie die Arbeit von Domicil im Rahmen der Armutsbekämpfungskampagne ein, bzw. welchen Stellenwert hat die Arbeit von Domicil?

Gemäss der obig erwähnten Studie ist es Domicil gelungen, ein umfassendes Angebot sowohl für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen als auch für Vermietende anzubieten. Dies insbesondere indem die Wohnkompetenz gefördert wird, aber auch mit der durch die Stiftung übernommenen Solidarhaftung. Beides schliesst eine Lücke in der Wohnraumversorgung von armutsbetroffenen und -gefährdeten Menschen.

Die Studie und weitere Informationen finden Sie unter www.gegenarmut.ch.

Mit Domicil zum guten Mietermix



Andreas Engweiler, Geschäftsführer Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Seit dem Erstbezug der Siedlung Kraftwerk1 Hardturm im Jahre 2001 arbeitet die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, die sich für alternative Wohnformen und nachhaltiges Bauen einsetzt, mit der Stiftung Domicil zusammen. «Innerhalb unserer Wohnbausiedlungen streben wir eine Durchmischung an, die derjenigen im Metropolitanraum Zürich entspricht», stellt Andreas Engweiler, seit gut zwei Jahren Geschäftsführer von Kraftwerk1, fest. Es sollen Wohnungen für tiefe wie auch für mittlere bis höhere Einkommen zur Verfügung stehen.

Auch beim neuesten Projekt, der Siedlung Kraftwerk1 Zwicky Süd in Dübendorf, werden die Bewerbenden deshalb nach der entsprechenden Referenzstruktur evaluiert, welche die statistische Durchmischung abbildet. Dafür tut die Genossenschaft viel. Mietenden es nicht möglich ist, den Mietzins oder das Kapital für die Anteilscheine aufzubringen, können um eine Reduktion der Miete oder des Anteilscheinkapitals ersuchen; Kraftwerk1 hat dafür entsprechende Fonds geschaffen (wobei zwischenzeitlich für die Siedlung Kraftwerk1 Zwicky Süd leider keine neuen Gesuche um Mietzinsreduktion mehr entgegengenommen werden können). Auch dass die Hürden des Bewerbungsverfahrens, nur schon jene der Online-Bewerbung, hoch sein können, ist den Verantwortlichen von Kraftwerk1 bewusst. Andreas Engweiler erklärt: «Weil Schweizer Mittelsstandsfamilien beim Bewerbungsprozess im Vorteil sind, setzten wir auf die Unterstützung der Stiftung Domicil, die den Kontakt zu Familien mit Migrationshintergrund hat. Dank Domicil ist es uns möglich, den angestrebten Mietermix in unserer neuen Wohnsiedlung zu erreichen; deshalb haben wir in der

Siedlung Kraftwerk1 Zwicky Süd auch 10 Prozent aller Wohnungen Domicil zugesprochen.»

«Wohnraum für alle»

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 betreibe sozialverträglichen, nicht sozialen Wohnungsbau, präzisiert Andreas Engweiler. «Unsere Wohnungen sind nicht subventioniert, wir profitieren höchstens von Darlehen und Anlagen, welche gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stehen. Wir bauen möglichst günstig und verlangen nur die uns zustehende Kostenmiete, erzielen also keine Rendite.» Die Zusammenarbeit mit Domicil ist für Wohnbaugenossenschaften in Zürich von Nutzen, davon ist Andreas Engweiler überzeugt. «Domicil vermittelt nicht nur Mieter mit kleinen Einkommen, sondern unterstützt Genossenschaften auch nach deren Einzug unter anderem durch Wohnintegration. Die dadurch gewonnene Durchmischung ist eine Bereicherung des Siedlungslebens.»

Intercity setzt sich für sozial Benachteiligte ein



Carmen Bründler, Leiterin Bewirtschaftung Wohnen und Mitglied der Geschäftsleitung von Intercity Verwaltungs-AG

Carmen Bründler ist seit viereinhalb Jahren Leiterin der Abteilung Bewirtschaftung Wohnen und Mitglied der Geschäftsleitung der Intercity Verwaltungs-AG Zürich. Die Zusammenarbeit mit Domicil hat für sie persönliche wie auch geschäftliche Gründe. «Ich bin der Ansicht, dass es Teil unserer Pflicht ist,

sozial Benachteiligten bei der Wohnungssuche zu helfen», erklärt sie im Gespräch mit «Domicil News». Im Jahr 2015 konnte Intercity vier Wohnungen über Domicil vermieten.

«Es ist richtig, dass wir von Intercity nicht nur willens sind, mit Domicil zusammenzuarbeiten, sondern sich in unserem Liegenschaftsportfolio auch Liegenschaften mit den geeigneten Voraussetzungen finden: Wohneinheiten mit preiswerten Mietzinsen», sagt Carmen Bründler. «So ist es uns möglich, einkommenschwache Mieterinnen und Mieter zu unterstützen.»

Domicil leistet Vorarbeit

Die Erfahrungen mit von Domicil vermittelten Mietern sind positiv. «Zusätzliche Dienstleistungen von Domicil wie die Wohnintegration sind seltener notwendig als noch vor zehn Jahren», beobachtet Carmen Bründler. «Auch bei Domicil hat sich das Kundensegment

entwickelt. Einwandererfamilien sind oft gut integriert und sprechen deutsch. Wenn es aus sprachlichen Gründen zu Missverständnissen bei der Nutzung von Wohnung, Waschküche oder Garten kommt, können wir mit einer Übersetzung helfen.» In der Regel leiste jedoch Domicil schon bei der Auswahl der Mieter viel Vorarbeit, und ein grosser Vorteil sei es, dass Domicil die Familien zur Wohnungsübergabe begleitet und so Brücken bauen kann.

«In Zürich leben sehr viele Menschen mit geringem Einkommen und aus vielen Nationen, Asylsuchende eingerechnet», meint Carmen Bründler, die seit über zwanzig Jahren nach wie vor ein eigenes Portfolio bewirtschaftet. «Wir setzen uns zusammen mit Domicil für wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen ein, und ich hoffe, andere Immobilienfirmen ziehen mit!»

FÜR EINE FAMILIE MIT DREI KINDERN IST DIE WOHNUNGSSUCHE SEHR SCHWIERIG

Charlotte Spindler

«Jetzt, wo unsere Mädchen älter werden, müssten wir dringend eine grössere Wohnung haben», sagen Afrodita und Nuhi Gashi*. Bisher kamen nur Absagen, aber die fünfköpfige Familie gibt nicht auf: Sie hofft auf eine bezahlbare Viereinhalbzimmer-Wohnung nicht allzu weit weg von Verwandten und Freunden und vom Arbeitsort, nahe Dübendorf.



Vatra, Dea und Vlera sitzen einträchtig nebeneinander auf dem Sofa. Es ist Freitagnachmittag – schulfrei für Vatra, die Achtjährige, kein Kindergarten für Dea, die Sechsjährige. Die blonde Vlera ist erst vier und geht noch nicht in den Chindsgi. Die drei Mädchen haben Bilderbücher, Malheftchen und ein Computerspiel aus ihrem Zimmer geholt. Gegen drei Uhr wird Afrodita Gashi zur Arbeit gehen. Sie ist Kassierin in der Lebensmittelabteilung eines grossen Warenhauses in der Zürcher

City und arbeitet werktags bis 20 Uhr. Dank der Nähe zum Bahnhof hat sie einen vergleichsweise kurzen Arbeitsweg. Ihre 50-Prozent-Anstellung ermöglicht es ihr, die Familienarbeit mit ihrem Mann zu teilen: Er arbeitet zu 100 Prozent in der Logistik eines Grossbetriebs in der Nähe. Um halb drei Uhr kommt er von der Schicht nach Hause. Dann kocht er sich etwas Kleines und schaut zu den Kindern.

Afrodita ist in Dübendorf aufgewachsen. Hier leben ihre Eltern und Geschwister, Mutter und Vater noch im gleichen Haus wie früher. «Dübendorf ist meine Heimat, hier bin ich zur Schule gegangen, hier kenne ich noch sehr viele Leute von früher», sagt sie. «Meine Tochter geht ins gleiche Schulhaus wie ich damals.» Ihren Mann Nuhi hat Afrodita im Kosovo kennengelernt; vor zehn Jahren ist er in die Schweiz gekommen, hier wurde Hochzeit gefeiert – ohne grosses Fest, wie es sonst im Kosovo Brauch ist.

Wenig Raum für Spiel und Hausaufgaben

Seit sieben Jahren wohnt Familie Gashi in dem schlichten Mietshaus an einer stark befahrenen Strasse. Die Drei-Zim-

*Name wurde geändert und ist der Redaktion bekannt.



mer-Wohnung kostet knapp 1300 Franken; sie war in einem recht schlechten Zustand, aber Afrodita und Nuhi haben Hand angelegt, auf eigene Rechnung notabene: Böden verlegt, eine neue Küchenkombination eingebaut und alles frisch gestrichen. Auf Ordnung legen die Gashis grossen Wert. «Wir haben nicht viel Platz», meint Afrodita. «Umso wichtiger ist es, auf überflüssige Dinge zu verzichten und alles wegzuräumen, was nicht gebraucht wird.» Die Mädchen teilen sich ein hübsches Zimmer, mit bunten Bettdecken und viel Farbe wohnlich eingerichtet. Über jedem Bett steht in grossen, schwungvollen Buchstaben der Name des Kindes, das darin schläft. «Wir haben den Mädchen den zweitgrössten Raum überlassen und das winzige Zimmerchen, das eigentlich als Kinderzimmer gedacht wäre, als unser Schlafzimmer eingerichtet», erzählt die Mutter. «Aber unsere Älteste, die in die erste Klasse geht, hat nirgends einen festen Platz, wo sie für die Schule lernen kann. Mal ist sie in der Stube, mal in der Küche, wenn ich koche. Im nächsten Sommer kommt auch Dea in die Schule. Dann braucht auch sie einen eigenen Tisch für die Schularbeiten.»

«Gegenseitige Hilfe – für uns eine Selbstverständlichkeit!»

«In unserem Haus fühlen wir uns sehr wohl», sagt Nuhi Gashi. «Es wohnen Menschen aus vielen verschiedenen Ländern hier, aber wir kommen mit allen gut aus und helfen uns gegenseitig.» Einer älteren Schweizer Nachbarin trägt Nuhi Gashi gerne mal die Einkäufe hoch und den Kehrriechtsack nach unten. Anfänglich habe die Frau etwas Mühe gehabt, solche Dienstleistungen anzunehmen, obwohl das für Familie Gashi zu den Selbstverständlichkeiten des Zusammenlebens gehört. Afrodita fügt hinzu: «Auch die Kinder im Haus verstehen sich gut, spielen zusammen und im Sommer sind oft alle draussen. Wir können uns auch abwechseln beim Abholen aus dem Kindergarten und aus der Schule.»

Als Afrodita und ihr Mann die Wohnung gemietet hatten, war der knappe Platz noch kein Thema. Richtig eng geworden ist es, seit die Kinder grösser sind. Schon seit ein paar Jahren sind Afrodita und Nuhi Gashi nun auf Wohnungssuche. Allzu weit weg von ihrem jetzigen Umfeld und ihrer Familie möchten sie nicht ziehen, auch der Arbeitsweg der Eltern spielt eine Rolle.

Sie schätzen es, rasch draussen in der Natur zu sein, gehen gerne mit den Kindern spazieren, und Nuhi liebt es, mit Freunden zusammen im Greifensee oder im Pfäffikersee zu fischen.

«Die Schweiz ist ein schönes Land, und ich bin gerne hier», meint Nuhi Gashi. «Aber die Lebenskosten sind hoch. Wenn ich die Mietpreise sehe, die für etwas grössere Wohnungen verlangt werden, frage ich mich schon, wie die Leute das machen.» Die Wohnungssuche ist ein Dauerproblem. Afrodita erzählt von den vielen Absagen, die sie auf ihre Bewerbungen bekommen haben. Für ausgeschriebene Wohnungen würden meist junge Paare gesucht: «Die Vermieter möchten keine Familien mit drei Kindern!» Von einem Arbeitskollegen wurde Nuhi Gashi auf Domicil aufmerksam gemacht; jetzt hat sich die Familie dort angemeldet und hofft auf eine Viereinhalbzimmer-Wohnung für einen Maximal-Mietzins von 1700 Franken inkl. Nebenkosten. «Am liebsten würden wir dann gleich unsere Nachbarn mitnehmen», scherzt Afrodita.

WOHNUNG GEFUNDEN!

Familie Eckert:

«Jetzt haben wir endlich ein richtiges Zuhause!»

Charlotte Spindler

Acht Umzüge in dreieinhalb Jahren hat Familie Eckert* hinter sich. «Umso glücklicher sind wir über unsere schöne neue Wohnung», freuen sich Josefa und ihre zwei jüngsten Kinder, Sharon und Sasha. «Hier können wir nun endlich bleiben.»

Vor ein paar Tagen ist Familie Eckert umgezogen. Doch Zügelkartons sucht man vergebens: es ist alles perfekt aufgeräumt. Bücher und DVDs im Regal, das Fernsehgerät in einer Ecke neben dem Tisch in der Stube, die gleichzeitig Josefa Eckerts Schlafräum ist. Zusammen mit ihrer älteren Schwester, die zu Besuch gekommen ist, haben Sharon und Sasha angepackt: Möbel geschleppt, duftige, zart gepunktete Vorhänge montiert und Schränke zusammengebaut; die Mutter hat eingeräumt und liebevoll dekoriert.

Lernen für die Matura

In Sharons sonnigem Zimmer sieht alles schon nach Lernen aus. Schulmaterial liegt auf dem Tisch, eng beschriebene Arbeitsblätter, ein Laptop: Die 21-jährige bereitet sich auf die Matura vor, in spanischer Sprache. Sie spricht jedoch auch Englisch und Deutsch. «Im Sommer sind die Maturaprüfungen», erzählt sie. «Anschliessend möchte ich in Zürich studieren, weiss allerdings noch nicht genau, in welche Richtung ich gehen möchte.» Sasha, 16, der Jüngste der

Familie, hat das grösste Zimmer bekommen. Der gross gewachsene, sportliche Jugendliche besucht derzeit ein Übergangsprogramm der Stadt Zürich für Oberstufenschüler, das praktisches und schulisches Wissen kombiniert und auf eine Berufswahl vorbereitet.

Josefa, Sharon und Sasha sind vor dreieinhalb Jahren nach Zürich gekommen. Josefa, 60 und gebürtig aus Barcelona, hat an vielen Orten gelebt, unter anderem schon einmal während 15 Jahren in der Westschweiz, dann in Lateinamerika, Indonesien, Lanzarote und zuletzt in Paraguay, wo die tatkräftige Josefa ein Kultur- und Gemeinschaftszentrum aufgebaut und geleitet hat. Sie hat zehn Kinder gross gezogen und ist fünffache Grossmutter. Die älteste Enkelin ist 19 und studiert in Madrid. Töchter und Söhne sind erwachsen, sie leben zum Teil über die halbe Welt verstreut. Und auch in der Schweiz hat Josefa Kinder und Enkel. Wegen ihnen – und nach dem Unfalltod eines Sohnes – kehrte sie mit den beiden Jüngsten 2012 aus Paraguay zurück.

*Name wurde geändert und ist der Redaktion bekannt.



Dreieinhalb Jahre in Provisorien

Aber wie eine Wohnung finden im teuren Zürich? «Wir haben in Notwohnungen gelebt, in Familienherbergen, zur Untermiete und in befristeten Unterkünften», erzählt Josefa Eckert. Für die Kinder sei es in dieser Situation schwierig gewesen, sich auf die Schule zu konzentrieren. Josefa selbst fand Arbeit in einer Kindertagesstätte und hatte viel Freude an ihrem Job, bis sie nach drei Jahren wegen ihrer starken Arthrose die Stelle aufgeben musste. «Ich habe immer gerne gearbeitet», meint sie. «Schulden hatten wir nie.»

Erstmals auf Domicil aufmerksam wurde Josefa Eckert, als sie im Sozialzentrum einen Prospekt sah. Vor einem halben Jahr hat sie sich bei der Wohnungsvermittlung von Domicil angemeldet. «Domicil hat sich sehr für unsere Familie eingesetzt», sagt die Mutter. «Auch die Genossenschaft Süd-Ost ist uns entgegengekommen.» Der Wunsch nach einem richtigen Zuhause, nach einer eigenen Wohnung, ging in Erfüllung. Anfang März konnten Josefa,

Sharon und Sasha eine renovierte Dreizimmerwohnung in Neuaffoltern beziehen. Josefa ist glücklich: Die Parterre-Wohnung mit Gartensitzplatz ist für sie ideal. Sie hat auch schon ein paar Blumentöpfe vor dem Stubenfenster aufgestellt. Ein Rosenstöcklein streckt seine ersten grünen Triebe der Sonne entgegen.

DOMICIL

EINFACH **WOHNEN**. SEIT 1994.

DOMICIL setzt sich ein für bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum.

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



«Menschen eine Chance und Stütze zu geben, wenn ihnen Vorurteile im Weg stehen. Eine gute Sache, ich bin stolz, dabei zu sein.»

Angelika Bühler, Kommunikationsberaterin

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.

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**