

Projekt «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird» Günstiger Wohnraum für Working-Poor-Familien und Armutgefährdete mit AHV- oder IV-Rente im Kanton Zürich Schlussbericht

1. Ziel des Projekts

Die Stiftung Domicil will mit ihrem bestehenden Knowhow und Netzwerk armutsbetroffenen und armutsgefährdeten Menschen, **die keine Unterstützung der öffentlichen Hand beanspruchen oder Mindestrenten beziehen**, zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum verhelfen und diesen Wohnraum nachhaltig sichern. Um dies zu erreichen wurden vier Projektschwerpunkte definiert: Vermittlung von angemessenem Wohnraum für armutsgefährdete Personen, Erhalt von günstigem Wohnraum, Prüfung eines Lösungsansatzs für Depotzahlungen, Entwicklung eines langfristiges Finanzierungsmodells.

2. Überblick Projektjahre 2017-2019

Wohnraumvermittlung

Budgetiert wurden pro Jahr 8 Wohnungsvermittlungen. Dieses Ziel hat sich während der gesamten Projektdauer als zu hoch erwiesen. Unsere Beobachtungen zeigen: Die Zielgruppe kann im Gegensatz zu Personen, die Sozialhilfe beziehen, gemeindeübergreifend nach Wohnungen suchen und hat damit ein grösseres Angebot und mehr Spielraum. Die Zielgruppe hat eindeutig bessere Chancen, selber eine Wohnung zu finden, als Sozialhilfebeziehende. Domicil hat in der Wohnungsvermittlung mehr Erfolg bei Wohnungsanbietenden, die Domicil bereits kennen. Bei neuen Wohnungsanbietenden erfordert der Vertrauensaufbau Zeit. Die Solidarhaftung gibt vielfach den Ausschlag für den Zuschlag einer Wohnung.

Lösungsansatz Depotzahlungen

In einigen Fällen erfüllen Working-Poor-Anwärter*innen die Anforderungen für eine Vermittlung, scheitern aber aufgrund der fehlenden Mittel für das Mietzinsdepot. Domicil hat verschiedene Modelle wie Bürgschaft mit Kostenbeteiligung der Mieter*in oder zinslose Darlehen aus externem oder internem Fonds geprüft. Stattgefunden haben Gespräche mit der Edith Maryon-Stiftung in Basel, die ein Bürgschaftsmodell anwenden, sowie mit einigen Vermögensverwaltern für zinslose Darlehen zu Depotzahlungen. Diese Lösungen haben sich für Domicil als wenig vielversprechend erwiesen. Schlussendlich konnte mit der Winterhilfe Zürich eine Vereinbarung abgeschlossen werden, die Sicherheitsleistungen wie Depotbevorschussung und Soforthilfe einschliesst.

Wohnraumsicherung

Mit Wohntrainings werden die verschiedenen Ebenen des Wohnens angegangen und gestärkt. Dies umfasst Leistungen von Wohnadministration bis zur Reinigung der Wohnung. Wichtig für die Vermittlung der Inhalte sind Sprachkenntnisse. Das Team der Wohnraumsicherung deckt mehrere Sprachen ab, wo Sprachkenntnisse fehlen werden eigens geschulte muttersprachliche

Wohncoaches eingesetzt. Neue Fälle erfordern in einer ersten Phase einen höheren Begleitungsaufwand, der mit der Dauer abnimmt oder nicht mehr nötig ist. Das zeigt, dass die Bemühungen der Wohnraumsicherung insgesamt fruchten.

Für die Wohnungssuche wie auch für die Vermittlung von Wohnkompetenzen setzt Domicil auf die Kompetenzen von Wohnprofis, die viel Erfahrung im Wohnungsmarkt haben. Dies ist ein wichtiger Faktor für die Wirksamkeit unserer Arbeit.

3. Zahlen & Fakten

Die Auswertung des Projekts «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird» für die Jahre 2017 bis 2019 ergibt:

Wohnraumsicherung

Im Jahr 2017 wurden 58 Familien, im Jahr 2018 49 Familien im Projekt erfasst und im Jahr 2019 55 Familien. 2017 wurde eine Siedlung am Stadtrand von Zürich von uns betreut. Die Betreuung dieser Mieterinnen und Mieter wurde ab 2018 von der Verwaltung selber übernommen (Anstellung Siedlungcoach).

Im Jahr 2017 wurden für die direkte Arbeit mit Familien auf Kantonsgebiet 278 Arbeitsstunden aufgewendet, im Jahr 2018 waren es 111 Arbeitsstunden und im Jahr 2019 261 Arbeitsstunden.

Wohnungsvermittlung

Im Jahr 2017 konnte auf dem Kantonsgebiet eine Wohnung, im Jahr 2018 zwei Wohnungen für Familien vermittelt werden, die ohne Unterstützung der Sozialhilfe auskommen. Auch im Jahr 2019 wurden 2 Wohnungen vermittelt.

Fallzahlen Wohnraumsicherung

Working Poor und Rentenbeziehende Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich)

Gemeinde	Fälle 2017	Fälle 2018	Fälle 2019
Adlikon	1		
Adlikon b. Regensdorf	1	1	1
Adliswil	2	1	1
Bülach	2	2	2
Dietikon	7	9	10
Dübendorf	1	2	2
Effretikon	1	1	1
Glattbrugg	3	3	2
Greifensee	1	1	1
Herrliberg	1		
Horgen	2	2	2
Kloten	4	2	3
Oberglatt	2	1	2
Opfikon	2		3
Regensdorf	3	1	3
Rümlang	1	1	1
Schlieren	4	3	2
Spreitenbach		1	
Stäfa	1	1	
Uerikon	1	1	1
Urdorf	1	2	1
Volketswil	1		1
Wallisellen	12	11	12
Wetzikon ZH	1	1	1
Winterthur	1	2	3
Zollikerberg	1		
Zwillikon	1		
Total	58	49	55

4. Langfristiges Finanzierungsmodell

Domicil hat im Zeitraum des Projekts ein Finanzierungsmodell für Working Poor sowie Beziehende von Mindestrenten aus dem Kanton Zürich angestrebt, das die flächendeckende Gleichbehandlung von Sozialhilfebeziehenden und Working Poor enthält, wie das in der Stadt Zürich bereits der Fall ist.

Die Bemühungen in dieser Hinsicht waren vielfältig:

2017

Teilnahme von Geschäftsleiterin Nadine Felix und Austausch mit den Sozialvorständen an der Jahrestagung der Sozialkonferenz Kanton Zürich mit dem Thema „**Herausforderung Wohnen**“ insbesondere für **Sozialhilfebezügler/innen**, u.a. mit einem Input von Dieter Beeler, Präsident des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT/Zürich und Stiftungsrat Domicil. Dieter Beeler ermunterte zu einem Round Table, daraus resultierte ein Austausch anlässlich eines Stehlunches vom SVIT Zürich am **7. März 2019** zum Themen Wohnen und Sozialhilfe <https://www.svit.ch/de/svit-zuerich/stehlunch-7-maerz-2019> – mit Inputs von Astrid Furrer, Präsidentin der Sozialkonferenz und Iris Pulfer, Fachstab Soziale Integration Sozialdepartement Stadt Zürich. Die Leiterin Wohnraumsicherung Claudia Biagini konnte Domicil als Brückenbauerin präsentieren.

2018

Treffen mit Gemeinden Dietikon, Urdorf, Regensdorf haben nochmals gezeigt, dass die Ansatzebene für Working Poor schwierig zu finden ist. Mit Dietikon wurde vereinbart, dass wir bei einer Anmeldung einer Working Poor-Familie für die Übernahme der Vermittlungskosten anfragen können. Leider hatten wir dann keinen passenden Fall. Von Claudia Boffa, Leiterin Sozialamt Regensdorf, wurden wir auf die Bezirkskonferenz Dielsdorf verwiesen: Lösungen für Selbstzahlende, die mobil sind, könnten ggf. auf dieser Ebene gefunden werden. Diesen Vorschlag werden wir weitervolgen.

2019

Austausch mit Caritas Zürich ergibt, dass es wichtig ist, bei der Sozialkonferenz nochmals vorstellig zu werden mit dem Ziel das Angebot von Domicil zu präsentieren und vorzuschlagen, das Thema Wohnen ins Weiterbildungsangebot aufzunehmen. Das wurde von der Präsidentin der Sozialkonferenz mit Verweis auf 2017 abgelehnt; Domicil sei bekannt. Wir wurden erneut auf die Bezirkskonferenzen hingewiesen.

Die Bemühungen von Domicil, eine langfristige Finanzierung zu gewährleisten, haben wie schon beim Projekt «Domicil Plus» (Ausweitung Angebot von Domicil auf den Kanton Zürich) nicht gefruchtet. Für eine erfolgreiche Intervention bei den Gemeinden ist Domicil entweder zu wenig gewichtig, kann Domicil nicht mehr Zeit als in den vergangenen Jahren einsetzen oder die Gemeinden priorisieren dieses Anliegen zu wenig hoch.

Aufgrund der bisherigen Fallzahlen hat der Stiftungsrat entschieden, dass Domicil sich in Zukunft auf die Gemeinden in der Agglomeration fokussiert und die entsprechenden Bezirkskonferenzen kontaktiert, um das Angebot von Domicil für diese Gemeinden weiter bekannt zu machen. Dabei wird immer auch das Thema der mangelnden Finanzierung für Selbstzahlende thematisiert. Bis auf Weiteres werden wir unser Vermittlungsangebot für Selbstzahlende aufrecht erhalten und unseren Aufwand über Spenden finanzieren.

5. Rechnung 2017 bis 2019

	2017	2018	2019	Total
Total Aufwand	69'920	33'000	68'500	171'420
Lohnkosten Wohnraumvermittlung (pro Vermittlung durchschnittlich CHF 4'000)	4'000	8'000	8'000	20'000
Lohnkosten für Wohnraumsicherung (pro Jahr 70 Familien)	38'920	15'540	36'540	91'000
Lohnkosten Projektleitung (inkl. Erarbeitung und Umsetzung langfristiges)	18'000	5'000	15'000	38'000
Verwaltungsaufwand, Materialkosten und Spesen	9'000	4'460	8'960	22'420
Total Ertrag				171'500
Avina Stiftung				60'000
Winterhilfe Kanton Zürich				30'000
Heimstätten-Genossenschaft Winterthur				20'000
Alfred und Bertha Zangger-Weber Stiftung				20'000
Spendenstiftung Bank Vontobel				10'000
Hilda und Walter Motz-Hauser Stiftung				10'000
Grütli Stiftung				8'000
Adele Koller Knüsli-Stiftung				5'000
Reformierte Kirche Wallisellen				5'000
Habitat 8000				2'500
Anonyme Spende				1'000

6. Fazit

Die Nachfrage für Wohnungsvermittlung von Working Poor ausserhalb der Stadt Zürich ist geringer als vermutet. Das hängt auch damit zusammen, dass Working-Poor-Haushalte nicht ortsgebunden sind in der Wohnungssuche und somit auch einfacher selber etwas finden. Die Unterstützung für die Sicherheitsleistung durch die Winterhilfe und die Solidarhaftung von Domicil sind wirkungsvolle Instrumente und für Einzelfälle äusserst wertvoll.

Der Bedarf an Wohnraumsicherung für Working Poor auf Kantonsebene ist gegeben und die Wirkung dieser Leistung unumstritten, auch seitens der Gemeinden. Für eine kommunale, finanzielle Beteiligung ist die Zeit offenbar noch nicht reif. Weitere Interventionen sowie der Einfluss von weiteren Institutionen sind hier wichtig und nötig.

Kontakt

Nadine Felix | Geschäftsleiterin | T. 044 245 90 27 | nf@domicilwohnen.ch

Juni 2020