

Solidarhaftung als Sprungbrett in die Eigenständigkeit

Eine gute, zahlbare Wohnung ist ein wirkungsvoller Schlüssel für die soziale Integration. Doch gerade bei armutsbetroffenen Familien belasten die Wohnkosten das Budget überproportional, oder die Personen leben in prekären Raumverhältnissen. Die Stiftung Domicil vermittelt ihnen zahlbaren Wohnraum, haftet solidarisch und fördert ihre Wohnkompetenzen, damit sie ihr Mietverhältnis langfristig selbstständig regeln können. Das Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit» deckt auf, wie der Schritt hin zum autonomen Mietvertrag optimal unterstützt werden kann.

Arbeitsmodell

Die Stiftung Domicil vermittelt seit 25 Jahren in der Stadt Zürich Wohnungen an sozial, wirtschaftlich oder kulturell benachteiligte Familien, die auf dem Wohnungsmarkt allein keine Chance haben und haftet solidarisch für die Mietverhältnisse. Domicil führt ihre Mieter sorgfältig ins Wohnen ein und sichert den günstigen Wohnraum nachhaltig, indem für das zuverlässige Einhalten der finanziellen Verpflichtungen sowie für einen reibungslosen Verlauf des Mietverhältnisses gesorgt wird. Damit bietet Domicil den Vermietenden und den Mieterinnen eine hohe Sicherheit. Domicil vermittelt pro Jahr bis 150 neue Wohnungen und begleitet inzwischen rund 1'150 Mietverhältnisse (davon 800 mit Solidarhaftung und 350 Untermietverträge).

Bei stabilen Mietverhältnissen kann Domicil nach fünf Jahren einen Antrag auf Entlassung aus dem Mietverhältnis stellen, denn: **Die Unterstützung von Domicil ist keine unbegrenzte Absicherung, sondern ein Sprungbrett in die Eigenständigkeit.** Die Begleitung durch das Team von Domicil zielt daher von Anfang an darauf ab, dass die Mietenden gerüstet sind, eigenständig zu wohnen und den Vertrag selbst zu übernehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden verschiedene Instrumente der Wohnhilfe (konkret: Beratung und Begleitung sowie finanzielle Unterstützung) kombiniert.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass auch bei reibungslos laufenden Mietverhältnissen

- die wirtschaftliche Stabilisierung unserer Mieterinnen längere Zeit in Anspruch nimmt,
- die Vermietenden ungern auf die finanzielle Sicherheit und Begleitung von Domicil verzichten,
- im hektischen Alltag von Domicil, in dem laufend um günstigen Wohnraum gekämpft wird, die Abklärung von möglichen Vertragsumschreibungen eine tiefe Priorität hat.

Damit entfernt sich Domicil vom Ziel, die Selbstständigkeit und Eigenverantwortung der Mieter zu stärken. Mit steigender Zahl von Mietverhältnissen in Solidarhaftung steigt zudem das finanzielle Risiko der Stiftung.

Potenzial der Eigenständigkeit

Das Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS hat für Domicil von Herbst 2020 bis Frühjahr 2021 evaluiert, ob und unter welchen Voraussetzungen mehr Eigenständigkeit, also Übernahmen von Mietverträgen durch Mieter von Domicil, möglich ist. Die Evaluation wurde mit Beiträgen vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO, der Leopold Bachmann Stiftung sowie der Pensimo Management AG realisiert. Die Empfehlung an Domicil ist klar: Es lohnt sich, dieses Ziel weiterzuverfolgen.



Anlässlich eines Workshops mit Vertreterinnen des Stiftungsrates, auftraggebenden Stellen, Finanzierungspartnern und interessierten Organisationen wurden die Evaluationsergebnisse präsentiert und diskutiert. Das Fazit des Workshops war ebenfalls, unbedingt und selbstbewusst am Ziel zu mehr Eigenständigkeit festzuhalten. Wenn Mieterinnen mit Domicil gut wohnen, dann soll dies die Hürde zum eigenen Mietvertrag senken (und nicht erhöhen).

Grösster Widerstand dürfte seitens der Vermietenden erwartet werden, die um die finanzielle Sicherheit bangen und bei allfällig auftretenden Problemen nicht mehr auf Domicil zurückgreifen können. Domicil hat jedoch überzeugende Argumente, die es einzusetzen gilt: Es gibt eine beachtliche Anzahl gut laufender, abgelöster Mietverhältnisse. Jedes Mietverhältnis birgt ein potenzielles Risiko. Weshalb sollten Mietverhältnisse, die über Domicil abgeschlossen sind und in den vergangenen Jahren reibungslos verlaufen sind, nicht gleichbehandelt werden?

Mieter wollen in der Regel unabhängig von Domicil wohnen. Teilweise ist die Domicil-Lösung für Mieterinnen aber auch bequem. Wenn Probleme auftauchen, kann Domicil als Troubleshooter vorgeschoben werden. Dabei geht vergessen, dass durch Ablösungen neue Mietende die Chance auf angemessenen Wohnraum und das Aneignen von Wohnkompetenzen erhalten.

Geplante Optimierung

Mit Massnahmen, die sich aus der Evaluation ableiten, wird das Arbeitsmodell optimiert: Klare Ziele setzen, Ressourcen einplanen und den Prozess für die Vorbereitung der Ablösungen noch besser unterstützen. Vor allem aber kann das Thema zur verstärkten Kommunikation mit den Vermietenden genutzt werden. Im Rahmen des Projektes «Unterwegs in die Eigenständigkeit» werden folgende Teilziele weiterverfolgt:

Mehr Ablösungen realisieren

Die Informationen über Mieterinnen, die für eine Ablösung befähigt sind, liefert die interne Datenbank bereits heute. Die entsprechenden Angaben müssen lediglich systematisiert werden. Den Mietern werden bereits zum Auftakt der Zusammenarbeit klare Regeln für die Ablösung kommuniziert.

- Wirkung: Mehr Mietende werden eigenständig. Das finanzielle Risiko der Stiftung wird vermindert.



Partnermanagement

Der Austausch mit den wichtigsten Immobilienpartnern findet regelmässig statt auf Basis solider Informationen zu den laufenden Mietverhältnissen. Gleichzeitig werden Erwartungen der Partner bzgl. Unterstützung durch Domicil geklärt. Positive Beispiele und allenfalls ein Übergangsangebot seitens Domicil sollen das Umdenken fördern.

- Wirkung: Die Beziehung zu den wichtigsten Partnerinnen wird gefestigt. Das Vertrauen, dass von Domicil vorgeschlagene Mietverhältnisse nach einer Ablösung weiterhin gut laufen, wird gestärkt.

Zielgruppe befähigen

Die Eigenständigkeit der Wohnungssuchenden bzw. Mietenden wird über den ganzen Prozess der Zusammenarbeit gestärkt. Regelmässige Workshops zur Wohnungssuche, Stärkung der Wohnkompetenzen mittels Wohnraumsicherung und nach einer gewissen Zeit kontinuierliche Aufforderung zu selbstständiger Problemlösung mit Nachbarn und Vermietenden sind einige der möglichen Massnahmen.

- Wirkung: Die Bedeutung des Angebots von Domicil wird geklärt: Unsere Unterstützung bei der Wohnungssuche, die Solidarhaftung und die Begleitung der Mietverhältnisse beruht auf der Selbstverantwortung der Mieter (Empowerment).

Mit diesen Massnahmen wird einerseits dem langfristigen Stiftungsziel, Mieterinnen zu eigenständigen Wohnkompetenzen zu führen, Rechnung getragen. Andererseits wird das finanzielle Risiko von Domicil vermindert.

Weiterführende Informationen

Studie zu den Ablösungen aus der Solidarhaftung der Stiftung Domicil (Projekt «Unterwegs in die Eigenständigkeit») -> [Schlussbericht](#)

Kontakt

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