



CARITAS

2014

Sozialalmanach

Schwerpunkt: **Unter einem Dach**

**Das Caritas-Jahrbuch
zur sozialen Lage der Schweiz
Trends, Analysen, Zahlen**

2014

Sozialalmanach

Schwerpunkt: **Unter einem Dach**

2014

Sozialalmanach

Schwerpunkt: **Unter einem Dach**

Der Sozialalmanach wird jährlich herausgegeben von der Caritas Schweiz.

Redaktionsadresse:
Caritas Schweiz
Bereich Kommunikation
Löwenstrasse 3
6002 Luzern

Verantwortlich für die Herausgabe: Iwona Swietlik

Sechzehnter Jahrgang

Bisher erschienen:

Sozialalmanach 2013: Bildung gegen Armut
Sozialalmanach 2012: Arme Kinder
Sozialalmanach 2011: Das vierte Lebensalter
Sozialalmanach 2010: Armut verhindern
Sozialalmanach 2009: Zukunft der Arbeitsgesellschaft
Sozialalmanach 2008: Bedrängte Solidarität
Sozialalmanach 2007: Eigenverantwortung
Sozialalmanach 2006: Psychische Invalidisierung
Sozialalmanach 2005: Einsamkeit
Sozialalmanach 2004: Die demografische Herausforderung
Sozialalmanach 2003: Gesundheit – eine soziale Frage
Sozialalmanach 2002: Der flexibilisierte Mensch
Sozialalmanach 2001: Sozialpolitik in der Weltgesellschaft
Sozialalmanach 2000: Sozialrechte und Chancengleichheit in der Schweiz
Sozialalmanach 1999: Existenzsicherung in der Schweiz

Alle Rechte vorbehalten

© Caritas-Verlag, Luzern 2014

Lektorat: Andreas Vonmoos, Textkorrektur Terminus, Luzern

Gestaltung und Satz: pooldesign.ch

Fotos Umschlag: Urs Siegenthaler

Druck: freiburger graphische betriebe, Freiburg i. Br.

ISBN: 978-3-85592-131-7



Inhalt

Vorwort	7
I. Teil: Sozialpolitische Trends	13
Bettina Fredrich Bericht über die soziale und wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz 2012/2013	15
1. Ausgewählte wirtschaftspolitische Entwicklungen 2012/2013	17
2. Ausgewählte sozialpolitische Entwicklungen 2012/2013	31
3. «Wir brauchen alle <i>Care</i> , um gut aufwachsen, leben und sterben zu können» – die andere Seite der Medaille	43
4. Über den Horizont hinaus: Fragen der Verteilungsgerechtigkeit umfassend stellen	49
II. Teil: Ein Dach überm Kopf: Reportagen aus dem Alltag	59
Paula Lanfranconi «Wenn Gesicht dunkel: Keine Chance!»	61
«Ich fühle mich verraten»	64
«Man muss etwas tun»	67
«Es kann nur heller werden»	70
«Manchmal möchte ich Schluss machen»	72
III. Teil: Unter einem Dach	75
Marianne Hochuli Angemessener Wohnraum für alle: Eine Aufgabe der Armutsbekämpfung	77
Michael Hermann Residentielle Segregation: Ursachen, Wandel und Folgen	91

Ronny Haase und Robert Weinert Die Logik des Schweizer Immobilienmarkts	107
Armin Jans Steuerpolitik und Immobilienmarkt: Wohnraum nur für finanziell Gutsituierte?	123
Dorothee Guggisberg Wohnungsmarkt und Prekarität aus Sicht der Sozialhilfe	139
Doris Sfar Eine zukunftsgerichtete Wohnraumpolitik für eine Zehn-Millionen-Schweiz	153
Carlo Knöpfel Soziale Mischung – (k)eine gute Sache für Armutsbetroffene?	169
Urs Häner und Thomas Glatthard Nachhaltige Quartierentwicklung an der Basel- und Bernstrasse in Luzern (BaBcL): eine Chance für die Benachteiligten	183
Annalis Dürr Eine Wohnung ist nicht alles, aber ohne Wohnung ist alles nichts	195
Felicitas Huggenberger Sichere Wohnverhältnisse schaffen	211
Ruedi Meier Gemeinnütziger Wohnungsbau und sozialpolitische Wohnunterstützung aus historischer und aktueller Sicht	227
Iwona Swietlik und Cordula Bieri Mehr als ein Dach über dem Kopf: eine Synthese aus der Sicht der Caritas Schweiz	251
Autorinnen und Autoren	259

Annalis Dür

Eine Wohnung ist nicht alles, aber ohne Wohnung ist alles nichts

Für gewisse Menschen ist die Stiftung Domicil in Zürich manchmal die einzige, manchmal sogar die letzte Chance: für Familien mit schmalen Budget – trotz zwei oder mehr Jobs –, für *working poor*, für Familien mit Migrationshintergrund, mit Schwierigkeiten wie Krankheit, Arbeitslosigkeit oder Schulden, für Familien mit unregelmässigem Einkommen oder vielen Kindern. Manchmal kommt einiges, hin und wieder auch alles zusammen.

Für diese Menschen und ihre Familien ist es nahezu unmöglich, in der Stadt Zürich eine bezahlbare und langfristige Wohnung zu finden. Wer die Wohnung verliert oder aus einer günstigen Wohnung ausziehen muss, dem droht das Abrutschen in die Armutsfalle.

Für Migrationsfamilien bedeutet das ausserdem: ohne Wohnung keine Integration. Wohnen ist neben Arbeit und Bildung der bedeutendste Integrationsfaktor. Damit Migrantinnen und Migranten konzentriert Deutsch lernen und eine Stelle suchen können, sodass sie langfristig bestehen und ihre Kinder die Schule und Ausbildung erfolgreich durchlaufen, brauchen sie angemessene und stabile Wohnverhältnisse. Das Zuhause als Ort, wo man sich zurückziehen kann, ist ein zentrales Bedürfnis aller Menschen. So gesehen, beginnt Integration mit den eigenen vier Wänden. Das Wohnen als Lebens- und Alltagsthema ist ausserdem das prädestinierte Lernfeld, um sich nicht nur eine neue Kultur und andere Werte, sondern auch die neuen Konventionen und Regeln anzueignen. Wohnen ist in der Schweiz mit Rechten und vor allem auch Pflichten verbunden, die man kennen muss. Wenn Familien durch die eingangs erwähnten Probleme mehrfach belastet sind, entstehen unweigerlich Schwierigkeiten im Mietverhältnis. Die Komplexität der verschiedenen Situationen wird durch den jeweiligen kulturellen Hintergrund meist verstärkt. So wird das Wohnen gefährdet und damit die Grundlage für alles Weitere. Unsicherheit und Not wiederum verhindern ernsthafte Bemühungen um Sprachkompetenz, Arbeit und

letztlich eben gesellschaftliche Integration. Am meisten leiden darunter dann die Kinder. Ihre Schul- und Ausbildungszeit ist oder wird schwierig, und damit verringern sich ihre Chancen auf eine sichere Zukunft. Sichere Wohnverhältnisse sind daher notwendig, um spätere Armut zu verhindern.

Die Stiftung Domicil hat in den letzten zwanzig Jahren eigene Lösungen und Wege gefunden – mit Instrumenten wie der Solidarhaftung im Mietvertrag¹, mit aktiven und ausgebauten Netzwerken, mit intensiver Begleitung und Betreuung im Rahmen der Wohnraumsicherung und Wohnintegration, mit Mediation, Konfliktprävention und Wohntraining, oder auch mit der Delogierungsprävention, bei der es darum geht, den Verlust einer Wohnung zu verhindern.

Domicil kann allerdings auch nicht immer helfen: Wunder sind möglich, aber selten. Wirksam bleiben letztlich Beziehungen und Sicherheiten. Es braucht sowohl Fundraising als auch *friendraising*.

1. «Heute keine 5-Zimmer-Wohnung bis CHF 2200.–»

Am Dienstagmorgen sieht es vor den Büros der Stiftung Domicil an der Kanzleistrasse 80 im 3. Stock jeweils so aus: Die Sprechstunde für Wohnungssuchende beginnt um halb elf Uhr. Eine Stunde vorher stehen die Ersten bereits vor der linken Türe im Treppenhaus, obwohl wir ihnen immer wieder sagen, dass dies keinen Sinn habe. Wer gleichzeitig aus anderen Gründen einen Termin bei Domicil hat, klingelt rechts und wird sofort eingelassen. Manchem Gast oder Gesprächspartner ist dies unangenehm. Sogar unserem Team geht es hin und wieder ähnlich. Wir haben den Schlüssel. Die anderen müssen warten, denn ihr Schlüssel sind wir.

Es gab schon Überlegungen, während der Wartezeit offene, niederschwellige Kurse anzubieten wie «Richtig lüften in einer Mietwohnung», «Die Waschküche» oder auf das Wohnen bezogenen Deutschunterricht. Unsere Ressourcen sind mit dem Vermitteln und Begleiten von Wohnungssuchenden allerdings vollständig ausgeschöpft, und das seit geraumer Zeit. Auch das hat mit den Veränderungen und mit der Verschärfung der Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt zu tun.

Sobald die Sprechstunde beginnt, wird eine Nummer gezogen, wie auf der Post. Wer an der Reihe ist, wird von den Beraterinnen aufgerufen. Die Wohnungsvermittlerinnen sind nicht nur Fachleute. Sie sind auch *matchmaker*, «Mischlerinnen» und manchmal, wenn die Wunschwohnung gefunden ist, geradezu eine Art «Lottofee». Wie in einem Restaurant das Menü ist auch bei Domicil das Tagesangebot ausgehängt, über dem Regal mit dem «Nummernschächteli». Mit dem Unterschied allerdings, dass es eigentlich ein Tages-Nichtangebot ist:

Heute, 16. 4. 2013

Keine 1-Zimmer-Wohnung bis CHF 1100.–

Keine 3-Zimmer-Wohnung bis CHF 1400.–

Keine 5-Zimmer-Wohnung bis CHF 2200.–

Anmeldeformulare können abgegeben oder in den Briefkasten gelegt werden.

Für gewisse Wohnungssuchende heisst das: Heute haben sie kein Glück an ihrem Ort der letzten Chance. Wer diese Ausschreibung nicht versteht, kann eigentlich auch gleich wieder gehen. Wer kein Wort Deutsch spricht, hat keine Chance, beim besten Willen nicht. Und der beste Wille ist bei Domicil ein durchaus machtvolles Instrument.

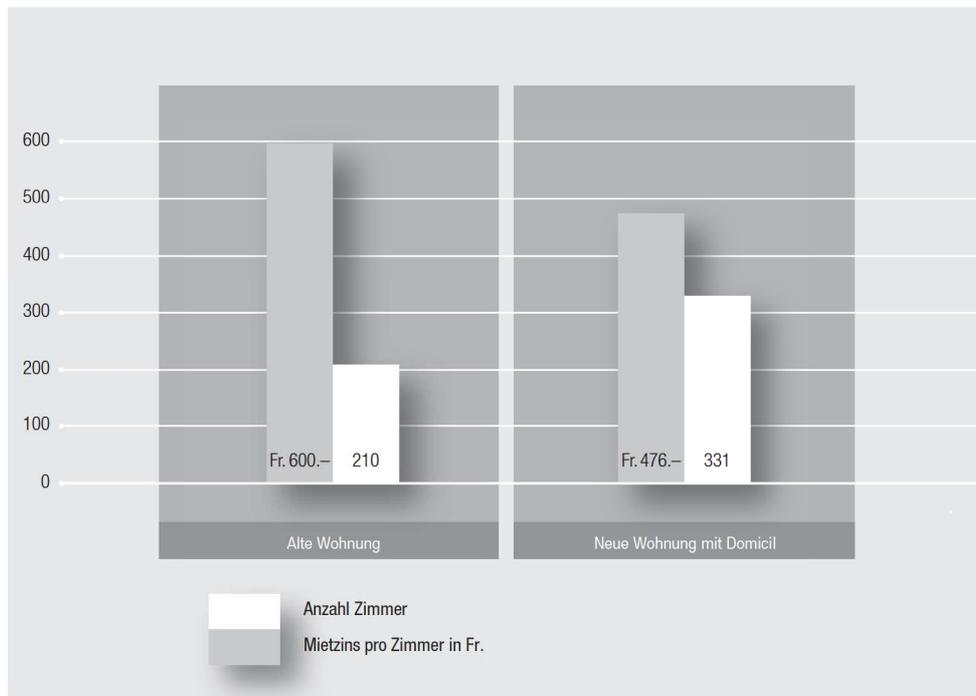
Nummer 6 ist an diesem Morgen die Glückszahl von Herrn S. Seiner Beraterin, Caroline Zurwerra, steht die Freude ins Gesicht geschrieben. «Wir haben die Wohnung bekommen», strahlt sie, Herr S. muss sich erst einmal setzen und durchatmen. Die Beraterin schreibt inzwischen schnell ein Dankesmail an die Mitarbeiterin der Liegenschaftsverwaltung. Danach bespricht sie mit Herrn S. das weitere Vorgehen. Draussen wird Nummer 8 aufgerufen: 4-Personen-Haushalt, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe, hohe Schulden. Das wird schwierig. Danach ist bei Caroline Zurwerra die Nummer 9 dran. Sie fragt den Klienten, wie es dem Kind gehe und ob seine Frau immer noch in einem Altersheim arbeite. Sie erklärt dem Mann, er habe das Formular zu spät abgegeben. Die Wohnung sei jetzt leider schon weg: «Nicht drei Tage warten! Das. Geht. Nicht. Sie-müssen-das-Formular-sofort-bringen! Verstehen? Sie? Mich?» Der Mann nickt. Draussen schreit ein Baby. Der Drucker rattert, es geht weiter, den ganzen Morgen, wie jeden Dienstag.

2. Erfolgsgeschichten

Bei aller Herausforderung: Einiges gelingt auch, und das seit Jahren und immer wieder. Der Aufwand für das Gelingen ist allerdings mit jedem Jahr höher. Jedes Jahr setzen wir mehr Stunden ein, um eine Wohnung zu finden oder sie nicht zu verlieren. Jedes Jahr brauchen mehr Menschen unsere Unterstützung.

Abbildung 1

Entwicklung des Mietzinses und der Anzahl Zimmer von alter Wohnung zu durch Domicil vermittelter neuer Wohnung



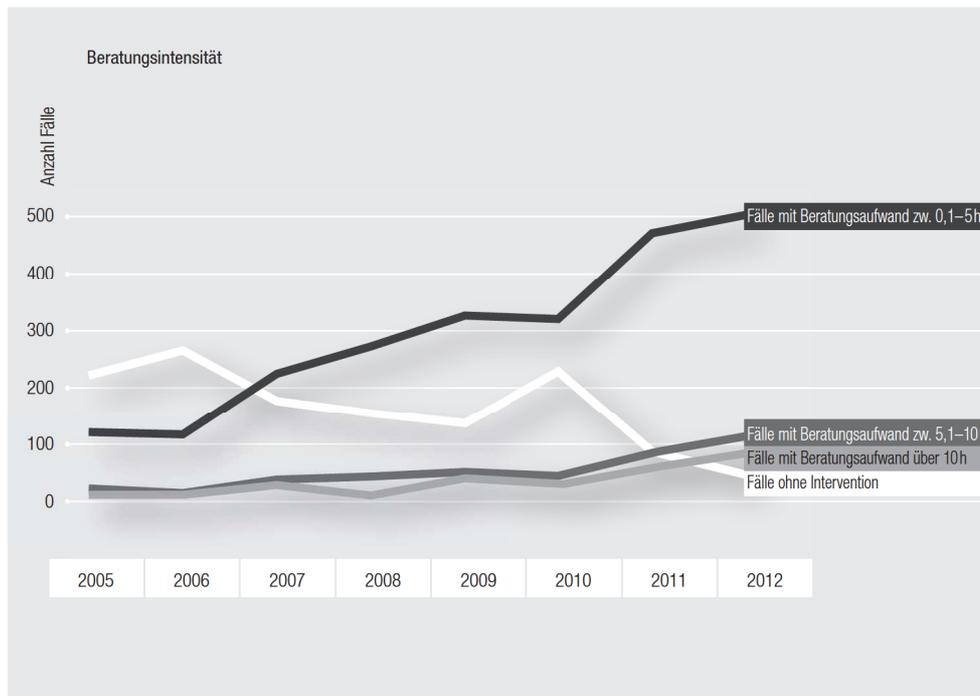
Quelle: Domicil

Die Zahlen für 2012 (Abb. 1): Wir haben 100 Wohnungen an 172 Erwachsene mit 134 Kindern vermittelt. Zum Zeitpunkt ihrer Anmeldung bei Domicil lebten 306 Personen in 210 Zimmern. Nach dem Einzug in die von Domicil vermittelte Wohnung waren es 331 Zimmer. Die Klientinnen und Klienten sind ausserdem für weniger Geld zu mehr Wohnraum – und damit zu mehr Lebensqualität – gekommen. Vorher bezahlten die Familien durchschnittlich 600 Franken im Monat pro Zimmer, danach waren es 476 Franken (2012).

Seit 1995 bis Ende 2012 hat Domicil 1509 Mietverträge abgeschlossen. Die Beratungsstunden für Wohnraumsicherung und Wohnintegration sind in den letzten zehn Jahren von 841 auf 2799 gestiegen (Abb. 2).

Abbildung 2

Anzahl Beratungsstunden für Wohnraumsicherung und Wohnintegration 2005 bis 2012



Quelle: Domicil

Und so klingen Erfolgsgeschichten: Herr A. ist Schweizer, ein Rückwanderer aus Südamerika. Er konnte sich und seine kleine Familie im fernen Ausland finanziell nicht mehr über Wasser halten und kehrte, zusammen mit dem vierzehnjährigen Sohn, in die Schweiz zurück. Kurze Zeit bezog er Sozialhilfe, fand aber relativ rasch eine Teilzeitstelle als Webdesigner. Ein Jahr lang lebten Vater und Sohn in einer 1-Zimmer-Wohnung, die Frau und Mutter durfte deshalb nicht nachkommen. Herr S. war völlig verzweifelt, der Sohn vermisste seine Mutter. Mit Domicil fand Herr S. eine 3-Zimmer-Wohnung für etwas mehr als 1000 Franken. Die Familie ist jetzt wieder vereint. Herr S. braucht keine Sozialhilfe mehr und kann für seine Familie sorgen, weil er jetzt eine günstige Wohnung hat.

Auch Herr und Frau M. – beide stammen aus Nordafrika – hatten Glück. Sie kamen zu Domicil, als Frau M. schwanger war und Herr M. kurz zuvor die Arbeit wegen einer Umstrukturierung verloren hatte. Eine Arbeit notabene, mit der er 2200 Franken netto verdiente. Die beiden lebten seit sieben Jahren in einem möblierten Zimmer und teilten Küche und Bad mit den Nachbarn. Beide haben einen guten Beruf erlernt (Topograf bzw. Informatikerin). Sie sind sympathische, gebildete Leute mit gutem Auftreten und guten

Deutschkenntnissen. Auch sie waren verzweifelt. Zuerst kam das Baby, kurz darauf aber die neue Wohnung und nicht viel später auch ein neuer Job für den Familienvater.

Und bei Familie E. war es so: Frau E. hat italienische Wurzeln und ist in der Schweiz aufgewachsen. Herr E. stammt aus dem Kosovo und musste als 19-Jähriger flüchten. Seine Mutter und seine Geschwister leben immer noch in der alten Heimat, sein Vater ist vor zehn Jahren gestorben. Herr und Frau E. haben vier Kinder im Alter von fünf bis dreizehn Jahren. Sie lebten in einer kleinen 3-Zimmer-Wohnung, als sie sich bei uns anmeldeten. Herr E. ist Handwerker und Frau E. arbeitete stundenweise als Verkäuferin. Sie verdienten zusammen nicht genug, um die Familie zu ernähren, und mussten Sozialhilfe beantragen. Mit einer etwas günstigeren Miete hätten sie auf eigenen Beinen stehen können. Es dauerte eineinhalb Jahre, bis wir für die grosse Familie eine kindergerechte und bezahlbare Wohnung fanden. Die Herkunft, viele Kinder, Betreibungen und das kleine Einkommen waren die hindernden Faktoren. Heute wohnt die Familie in einem alten Hausteil, einfach und bescheiden, mit einem Mietzins, den sie sich leisten kann, und ohne Unterstützung durch die öffentliche Hand.

3. Domicil baut Brücken beim Wohnen

Domicil wird am 1. Oktober 2014 zwanzig Jahre alt. Seit der Eröffnung der Domicil-Geschäftsstelle ist der Preisindex der Wohnungsmieten in der Stadt Zürich um 21,3 Prozentpunkte von 98,4 auf 119,7 gestiegen (Jahresmittel, Basis Mai 1993 = 100). In diesen zwanzig Jahren wird die Stiftung Domicil insgesamt mehr als 1600 Mietverträge für Wohnungen abgeschlossen und damit rund 2500 Erwachsene sowie mehr als 2100 Kinder unterstützt haben.

Domicil ist als Idee ursprünglich aus der «Zukunftswerkstatt Kind» hervorgegangen, bei der es um die Wohnungsnot alleinerziehender Mütter ging. Zuerst entstand der Verein «Jolie Villa». Bald schon änderte sich aber die Situation: Alleinerziehende wurden positiver wahrgenommen und von Vermietenden geschätzt. Da sie alles tun würden, um ihre Wohnung halten zu können, machten sie als Mieterinnen kaum Probleme. Gleichzeitig gab es immer mehr Anfragen von Familien mit Migrationshintergrund. Und damit kamen auch Männer ins Spiel, was neue Themen mit sich brachte. Das verlangte eine organisatorische und strategische Neuausrichtung. 1991 erteilte das Bundesamt für Wohnungswesen einen Studienauftrag für ein Konzept, aufgrund dessen 1992 der Verein Domicil gegründet wurde. 1994 wurde die Geschäftsstelle eröffnet, 1995 dem geschäftsführenden Verein eine Stiftung als strategisch-finanzielles Rückgrat zur Seite gestellt und rund zehn Jahre später alles in die bis heute bestehende Stiftung Domicil überführt.

4. Solidarhaftung als Alleinstellungsmerkmal

Domicil führte gleich zu Beginn ein einzigartiges strategisches Instrument ein: die Solidarhaftung beim Unterzeichnen eines Mietvertrages. Domicil trug so die Risiken der Vermietenden von Anfang an mit. Das half enorm, Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu vertiefen. Sämtliche Partnerinnen und Partner auf Seite der Vermietenden schätzten dieses Instrument und erkannten sofort dessen Vorteile. Die Solidarhaftung wurde gewissermassen, eine sogenannte *unique selling proposition* (USP), auch Alleinstellungsmerkmal genannt, von Domicil. Sie impliziert nicht nur die finanzielle Absicherung der Vermietenden, sondern bietet ihnen auch eine Ansprech- und Anlaufstelle im Falle von Schwierigkeiten.

Ziel war und ist, die Mietenden nach zwei Jahren aus der Solidarhaftung entlassen zu können. Das heisst, die Familien sollen danach finanziell auf eigenen Beinen stehen und selber über genügend Wohnkompetenz verfügen.

Mit Blick auf die Veränderungen im Wohnungsmarkt und in der Gesellschaft sowie unter Berücksichtigung der Wirtschaftskrise und ihrer Auswirkungen auf die Arbeit von Domicil lässt sich heute festhalten: Nicht nur unser Aufwand, auch unser Risiko ist in den letzten zehn Jahren viel grösser geworden. Es dauert heute ausserdem länger, bis die Mietenden einen eigenen Mietvertrag erhalten. Einerseits ist die Lebenssituation vieler Familien angesichts der wirtschaftlichen Lage schwieriger geworden, die Probleme sind komplexer und die Skepsis gegenüber Migrantinnen und Migranten ist gestiegen. 1995 haben wir 57 Wohnungen vermittelt, für 57 hafteten wir solidarisch. Bis 2012 haben wir jährlich bis zu 100 Wohnungen vermittelt, und Ende 2012 hafteten wir für insgesamt 741 Mietverhältnisse solidarisch.

5. Fundraising und *friendraising*

Neben dem Instrument der Solidarhaftung war – ebenfalls von Anfang an – das Netzwerk ein entscheidender Faktor: *friendraising* ist ebenso wichtig wie Fundraising. Netzwerkarbeit bedeutet für Domicil, möglichst alle wichtigen Kräfte einzubinden, möglichst vielseitig zu kommunizieren und aktiv Beziehungen zu knüpfen und zu pflegen. Das kommt bereits in der Zusammensetzung des Domicil-Stiftungsrates zum Ausdruck. Dort liegt der Grundstein. Selbstverständlich wurden Persönlichkeiten mit einschlägigen Kompetenzen angefragt. Aber eben nicht nur das: Wichtig sind auch ihre Kontakte, ihre Netzwerke und ihr guter Name in den jeweiligen Bereichen und Branchen.

Zur Erläuterung ein Blick auf die Zusammensetzung des Stiftungsrates im Juni 2013: Präsident Kurt G. Schmid ist Managing-Partner bei der Werbeagentur Bricks & Wide, Vizepräsidentin Dr. Margrit Hugentobler ist Leiterin des «ETH Wohnforum – ETH Case»

im Departement Architektur der ETH Zürich, Cornelia Estermann ist Portfoliomanagerin bei der Immobilienanlagestiftungen führenden Pensimo Management AG, Jürg Hutter ist bei der Hint AG (Software für Institutionen des Gesundheitswesens) und Dr. Erika Keil ist Kulturmanagerin, Lehrerin und Autorin. Sie bilden – zusammen mit der Domicil-Geschäftsleitung – den Ausschuss.

Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrates zeigen, wie breit Domicil abgestützt ist: Eva Aellig, Leiterin Intake im Sozialzentrum Albisriederhaus; Hans Barandun, Leiter Liegenschaftsverwaltung beim Hauseigentümergebiet (HEV) Zürich; Dr. Isabel Bartal arbeitete bis 2012 beim Bundesamt für Migration und ist heute mit eigener Firma im Bereich Sozialforschung und Beratung tätig; Robert Gubler, Geschäftsführer der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen und VR-Präsident der Communicators AG; Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen; Martin Hofer, Partner und Verwaltungsratspräsident bei Wüest & Partner (publiziert unter anderem das Immo-Monitoring); Peter Schmid, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich; Gerhard E. Walde, Gründer und Mitinhaber der Walde & Partner Immobilien, Brigit Wehrli-Schindler, ehemalige Direktorin der Stadtentwicklung Zürich und Beraterin; Judith Wissmann Lukesch, Rechtsanwältin. Als Ehrenpräsidentin gehört Gründungspräsidentin Jana Caniga, die Unternehmerin und frühere Journalistin, nach wie vor zum Stiftungsrat.

Diese Aufzählung ist weit mehr als ein Namedropping: Ohne diese Vernetzung hätte Domicil kaum Aussicht auf Erfolg gehabt. Dazu passt, dass das Projekt Domicil schon zu Beginn als «gemeinsame Antwort auf ein soziales Problem von privaten, gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsanbietern/-innen und sozialen Institutionen» definiert worden ist.

Netzwerkarbeit wird auf allen Ebenen bewusst und sorgfältig gepflegt. Jeder Kontakt ist entscheidend, zu allen Partnerinnen und Partnern: von der privaten Liegenschaftsbesitzerin bis zu den Mitarbeitenden der grossen Immobilienverwaltung oder einer Genossenschaft, von den sozialen Behörden und der Politik bis zu den Spenderinnen und Spendern. Die Pflege der Beziehungen reicht bis in den konkreten Arbeitsalltag hinein: Domicil-Mitarbeitende sind bei jeder Wohnungsübergabe dabei.

Das Instrument «Solidarhaftung» und die Ressource «Netzwerk» bilden – gemeinsam mit der Strategie der Wohnraumsicherung und Wohnintegration durch Betreuung und Begleitung – die Basis, auf der Domicil die selbstgestellte Aufgabe wahrnehmen kann: Wohnraum in der Stadt Zürich an Menschen zu vermitteln, die sonst keine Chance hätten, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Solidarhaftung, Wohnraumsicherung und Wohnintegration sowie Netzwerkarbeit sind aus unserer Perspektive auch die Antwort auf die Frage nach Lösungen und Wegen. Die Solidarhaftung war und ist das entscheidende Instrument, das zum Erfolg führt. Und Wohnraumsicherung und Wohnintegration ist die Grundlage der Zusammenarbeit mit Vermietenden und Mietenden.

6. Erfolgsrezept: Wohnraumsicherung und Wohnintegration

Mit dem Abschluss eines Mietvertrages ist die Arbeit nicht getan, sie beginnt eigentlich erst richtig. Domicil setzt für die Wohnraumsicherung und Wohnintegration sogar mehr Arbeitskraft ein als für die Wohnungsvermittlung.

Dass es mit dem Finden einer Wohnung und dem Mitunterschreiben eines Mietvertrages nicht getan ist, zeigt sich in der Praxis. Die Individualisierung hat sich verstärkt, die Toleranz gegenüber den Mitmenschen ist eher gesunken. Immer mehr Menschen aus entfernten Kulturkreisen und damit stark divergierende Wertsysteme treffen oder prallen gar aufeinander. Auf die damit verbundenen Probleme und Herausforderungen, die auch zeittypisch beziehungsweise zeit- und gesellschaftsbedingt sind, galt es immer wieder mit Projekten, Innovationen und neuen Strategien zu reagieren. Einige davon seien hier vorgestellt, um zu erläutern, wie viel getan werden muss, damit Menschen mit geringem Haushalteinkommen nicht in die Armutsspirale geraten, wenn das Wohnen und die Wohnungsmiete zum Problem werden.

Die Begleitung und Betreuung – wir nennen dies «Wohnraumsicherung und Wohnintegration» – ist deshalb der vierte essenzielle Faktor unserer Arbeit. Die Begleitung findet in verschiedenen Zusammenhängen und auf verschiedenen Ebenen statt. Damit Vertrauen entsteht und gewahrt bleibt, ist das, was wir nach Abschluss des Mietvertrages leisten, entscheidend. Es braucht intensive Betreuung, wenn die Mietenden den Mietzins wegen eines finanziellen Engpasses nicht bezahlen, wenn sie nicht wissen, wie Geräte im Haushalt bedient und instand gehalten werden, die Hausordnung sprachlich und inhaltlich nicht verstehen, nicht wissen, wie man auf Nachbarn zugeht, wenn einen etwas stört. Oder sie wissen nicht, was Ruhe ab 22 Uhr wirklich bedeutet, ob sie danach noch duschen dürfen oder nicht. Sie sind vielleicht überfordert mit der Erziehung der Kinder, lassen sie bis Mitternacht herumtoben, was unweigerlich zu Problemen mit der Nachbarschaft führt. Wir erklären, wir leiten an, wir zeigen auch die Konsequenzen auf («Wenn Sie die Hausordnung nicht einhalten, riskieren Sie eine Kündigung»). Wir führen Wohntrainings durch und fördern die Wohn- und Kommunikationskompetenzen, wir übersetzen im konkreten und übertragenen Sinn.

Das Zusammenleben in einem Wohnhaus funktioniert nicht ohne Zutun. Domicil gibt mit der Solidarhaftung den Vermietenden ein Versprechen. Der Mietzins muss bezahlt sein und die Hausordnung eingehalten werden, damit ein Mietverhältnis funktioniert. Die Konflikte beim Wohnen nehmen aber mit der Verhärtung des sozialen Klimas und der Verschärfung der wirtschaftlichen Situation zu. Es braucht manchmal wenig, dass es zu Spannungen und Streit kommt – sogar wenn der Anfang gut gemeint war wie in folgendem Fall: Familie K. aus einem afrikanischen Land hatte sich im neuen Wohnhaus gut eingelebt und mit den schweizerischen Nachbarn eine gute Beziehung aufgebaut. Sie erhielt oft Geschenke, darunter auch Möbel. Die Möbel konnte Familie K. aber nicht gebrauchen.

Sie traute sich nicht, das Geschenk abzulehnen, und stellte die Möbel deshalb eines Nachts heimlich auf die Strasse. Die Nachbarn erfuhren davon und meldeten sich empört bei Domicil: Familie K. sei undankbar und unanständig. Unsere Arbeit bestand darin, auf allen Seiten Verständnis für das jeweilige Verhalten zu wecken, Abmachungen für künftige Geschenke zu treffen und damit eine Eskalation zu vermeiden.

Andererseits gibt es Menschen, die weder fähig noch willens sind, sich im Wohnumfeld zu integrieren. Das gilt für Schweizerinnen und Schweizer ebenso wie für Migrationsfamilien. Nicht nur Menschen aus unterschiedlichen Kulturen, sondern auch Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen haben Mühe, miteinander klarzukommen. Das Thema «Kindererziehung» etwa ist ein Konfliktherd par excellence – wenn das Ruhebedürfnis der einen mit dem Bewegungsbedürfnis der anderen kollidiert oder wenn die jeweilige Haltung vom anderen als zu hart oder zu lasch wahrgenommen wird.

Integration ist immer auch kulturelle Übersetzungsarbeit. Ein ablehnendes Klima in der Nachbarschaft kann eine erfolgreiche Integration erschweren oder sogar verhindern. Die soziale Integration beginnt gewissermassen im eigenen Zimmer: Die eigene Wohnung ist die Basis, um grundlegende Bedürfnisse zu befriedigen. Und genau dort ist die Integration auch sofort gefährdet, wenn eine Problemspirale in Gang kommt. Wer keine angemessene Wohnung hat, kann sich nicht integrieren oder fällt aus dem sozialen Kontext heraus. Wer keine angemessene Wohnung hat oder befürchten muss, sie zu verlieren, kann sich nicht weiterentwickeln, kein Engagement mehr aufbringen, keine Energie für den Alltag und die Aussenwelt tanken. Die Wohnung ist Basis, um auf eigenen Füßen zu stehen und an der Gesellschaft teilzuhaben. Anders formuliert: Sich willkommen zu fühlen, ist die wichtigste Voraussetzung für einen gelingenden Integrationsprozess. Und dann gilt es, sich im Alltag Wohnkompetenz anzueignen: von der Haus- und Waschküchen- über die Spielplatzordnung bis hin zu den Regeln rund um Abfall und Entsorgung; ausländische Mietende müssen lernen, wie sie richtig lüften, damit kein Schimmel entsteht, wenn sie aus heissen Ländern kommen und Feuchtigkeit gar nicht kennen. Oft haben Migrationsfamilien in ihren Heimatländern in einem eigenen Haus gelebt und müssen sich hier in der Schweiz zum ersten Mal in einer Mietwohnung zurechtfinden und mit Nachbarn klar kommen.

Noch grössere Barrieren stellen alle ungeschriebenen Regeln des Kommunizierens und Zusammenlebens dar, zusammen mit mangelnden Sprachkenntnissen. Das kann gelegentlich vollkommen schief herauskommen: Ein Wohnungssuchender aus Afrika ging in Begleitung von vier Bekannten zur Wohnungsbesichtigung. Alle redeten mit, machten Vorschläge für Renovationen. Die Vermieter waren schockiert. In diesem Fall braucht es ein Coaching, damit sich jemand passend bewerben lernt.

Eine der aufwändigsten Aufgaben ist es aber, das Bezahlen der Miete sicherzustellen. Immer mehr Menschen arbeiten auf Abruf oder in ungesicherten Arbeitsverhältnissen.

Bei der fünfköpfigen Familie S. aus Sri Lanka war das der Fall. Frau S. arbeitet mehr als 100 Prozent in drei verschiedenen Teilzeitanstellungen. Herr S. arbeitet Vollzeit als Hilfskoch. Zusammen erzielen sie ein Einkommen von 6500 Franken. Sie erhalten keine Sozialhilfe, die 4½-Zimmer-Wohnung für 1800 Franken können sie sich nur knapp leisten. Was das Mietverhältnis ausserordentlich belastete, war die späte Überweisung der Löhne per Mitte Monat. Lange konnte Familie S. die Miete jeweils erst am 10. des Monats bezahlen, als die Mahnung der Liegenschaftsverwaltung bereits unterwegs war. Dies gefährdete das Mietverhältnis. Die Familie erhielt eine Kündigungsandrohung und suchte danach Hilfe bei Domicil. Gemeinsam wurde ihr Budget geprüft. Domicil verhandelte mit dem Vermieter und schoss einen Mietzins vor, den Herr und Frau S. in Raten abbezahlen. Die Wohnung konnten sie so behalten. Gerade für Familien mit mehreren Kindern bedeutet die Rettung der Wohnung fast alles. Das ganze Leben aller Familienmitglieder – Arbeitsstelle, Schule, Beziehungen – droht auseinanderzubrechen, wenn die Wohnung gefährdet ist.

Immer mehr Menschen sind heute gezwungen, Sozialhilfe zu beziehen. Oft kommen sie mit den Unterlagen nicht klar, halten deshalb Termine nicht ein und müssen dann auf die Unterstützung warten, weshalb sie die Miete nicht pünktlich bezahlen können. Sie brauchen Hilfe, um ihre Wohnung nicht zu verlieren. Die Mahnungen – jeden Monat zwanzig bis dreissig – kommen zu uns, weil wir Mitmieter sind.

7. Wohnkompetenz durch Wohntrainings

Ein besonderer Aspekt ist die Intensivbetreuung, die notwendig wurde, weil aus wirtschaftlichen und in der Folge auch sozialen Gründen immer mehr Familien mehrfach belastet sind. Darauf antwortet das Projekt «Wohnintegration Plus». Es will sozial und wirtschaftlich benachteiligte Familien mit Migrationshintergrund ökonomisch stabilisieren und sozial integrieren. Diese Familien sind aufgrund ihrer Mehrfachbelastung im Alltag überfordert und gefährden dadurch das Mietverhältnis.

Nicht nur die Anzahl Familien, die eine intensive Betreuung erfordern, ist in den letzten Jahren gestiegen: Es gab immer mehr komplexe Fälle, und auch der Grad der Komplexität nahm zu. Das betrifft rund zehn Prozent unserer Klientinnen und Klienten, ausschliesslich Familien mit Migrationshintergrund. Kann ihr Mietverhältnis gesichert werden, gelingt es auch, soziale Entwurzelung und hohe Kosten zu vermeiden. Für die Betroffenen bedeutet ein ungewollter Wohnungswechsel durch Kündigung in der Regel eine massive Verschlechterung der Wohnsituation. Das kann verheerend sein. Die Familien müssen mit Notwohnungen vorlieb nehmen, die Kinder müssen Schule und Umfeld wechseln, es können längere Arbeitswege entstehen oder das soziale Netz geht verloren. Unvorhergesehenes wie Unfall, Krankheit oder Stellenverlust drängt diese oft ohnehin

schon belasteten Familien sofort an den Rand der Insolvenz. Auch unsachgemäßes Behandeln der Mietobjekte kann plötzlich zu hohen finanziellen Forderungen führen. Es kann ausserdem zu Problemen mit der Nachbarschaft kommen, zu Gerichtsverfahren, Kündigung oder Verschuldung.

Zu den Massnahmen des Projekts «Wohnintegration Plus» gehören auch die Förderung der Wohnkompetenz durch Wohntraining, die Mietadministration (pünktliche Mietzinszahlungen, Übernahme von Ausständen, Behandlung von Mahnungen usw.), Budgetberatung, Schulung in der Hausordnung und im Umgang mit der Infrastruktur, Organisieren von Erziehungshilfe und Familienbegleitung, Pflege der Nachbarschaft, Übersetzungsdienste und Kulturvermittlung, Sprachförderung sowie Vernetzung mit dem Hilffsystem.

8. Delogierungsprävention: Wohnungsverlust vermeiden

Der Wohnungsverlust ist für alle Menschen mit schmalem Budget eine grosse Gefahr und zieht ihnen den Boden unter den Füssen weg. Die Kündigung des Mietvertrages ist eine existenzielle Bedrohung, sie kann das Abrutschen in die Armutsfalle bedeuten. Darum wurde 2010 das Projekt «Delogierungsprävention» ins Leben gerufen. Insgesamt haben wir während 27 Monaten 140 Fälle bearbeitet. Betroffen waren insgesamt 55 Familien und 28 Alleinerziehende mit 159 Kindern, 44 Einzelpersonen und 13 Paare. Unsere Interventionen waren in der Hälfte aller Fälle erfolgreich. Ein Drittel der Betroffenen konnte die Wohnung behalten oder eine Mieterstreckung bewirken. Bei weiteren 15 Prozent gelang es, dank schneller Intervention rechtzeitig eine neue Wohnung zu finden. Das grösste Problem war, dass die Betroffenen meist viel zu spät reagierten und die Einsprachefrist bereits abgelaufen war.

Delogierungsprävention entspricht einem grossen Bedürfnis. Domicil musste viele Ratsuchende abweisen, weil zu wenig Kapazität vorhanden war. Die Erfahrung zeigt, dass es sich auf jeden Fall lohnt, um gefährdeten Wohnraum zu kämpfen und Wohnverhältnisse langfristig zu stabilisieren. Die Prävention müsste unbedingt verstärkt und in Richtung interdisziplinäre und organisationsübergreifende Zusammenarbeit erweitert werden.

Ausserdem müsste die Aufklärungsarbeit bezüglich der Mieterpflichten und Mieterrechte vor allem für Migrantinnen und Migranten mit wenig Deutschkenntnissen dringend verstärkt werden. Es braucht eine Anlaufstelle, die in verschiedenen Sprachen über die wichtigsten Themen Auskunft geben kann. Die Mitarbeitenden sozialer Dienste müssten dem Thema «Wohnraumsicherung» mehr Beachtung schenken und die Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachstellen verstärken. Auch die Vermietenden sollten vermehrt motiviert werden, sich bei Schwierigkeiten mit Mietenden Unterstützung bei Sozialdiensten oder anderen Stellen zu holen. All dies wären wertvolle Beiträge zur Integration von Ausländerinnen und Ausländern.

9. Working-poor-Fonds

Eine besondere Herausforderung ist die Betreuung der *working poor*, also von Menschen und Familien, die zwar Arbeit haben, deren Einkommen aber nicht reicht, um über die Runden zu kommen. Um sie zu unterstützen, wurde 2008 das Projekt *working poor* lanciert. Ein Viertel unserer Klientinnen und Klienten musste damals trotz Vollzeitstelle mit minimalem Budget auskommen. Alle wollten um keinen Preis Sozialhilfe beziehen. Ihr Anteil nahm stetig zu, weil die Lebenskosten stark stiegen und ihre ohnehin tiefen Löhne tief blieben. Eine günstige Wohnung ist für *Working-poor*-Familien aber Voraussetzung dafür, dass sie ohne Sozialhilfe leben können. Die Wohnung entscheidet, ob ihnen das gelingt oder ob eine soziale Abwärtsspirale in Gang gesetzt wird, die letztlich in die Armut führt. Aus einem Fonds wurden Überbrückungsbeiträge an Mieten geleistet, bis das Haushaltbudget wieder im Lot war, und Mietzinsdepots oder Genossenschaftsanteilscheine bevorzusst, die in kleinen Raten zurückbezahlt werden konnten.

Die Caritas hat hier auch einen Beitrag geleistet: 2008 ging der Zürcher Caritas-Preis an die Stiftung Domicil für das Projekt «Mit kleinem Budget auf Wohnungssuche – Vermittlung von günstigem Wohnraum an *Working-poor*-Familien». Das Preisgeld von 10 000 Franken hat massgeblich dazu beigetragen, das Projekt zu lancieren. Der *Working-poor*-Fonds besteht nach wie vor und wird laufend mit Spenden geöffnet.

10. Mikro- und Makroebene

Domicil ist einerseits auf individueller Ebene aktiv, indem wir Menschen Wohnungen vermitteln, damit es ihnen und ihren Familien besser geht. Wir begleiten und betreuen sie in ihrem Mietverhältnis, damit sie die Wohnung behalten und den Vertrag eines Tages selbständig und kompetent übernehmen können. Das ist Arbeit auf der Mikroebene.

Auf der andern Seite: die Makroebene. Wir arbeiten mit verschiedenen Schlüsselpersonen, die mit dem Mietverhältnis und dem Zusammenleben zu tun haben. Wir schulen und sensibilisieren Beteiligte. Dazu gehören Angebote für Liegenschaftsverwaltungen im Bereich Kommunikation («Wie sag ich's meinem Mieter?») oder Kommunikationstrainings für Hauswarte («Hauswart – Psychologe im Treppenhaus?»).

Mit Projekten zur Förderung der Partizipation und Integration wie beispielsweise in der Siedlung «Luchswiese» (Siedlungskommission, Vätergruppe, *Femmes*-Tische, «Deutsch im Treppenhaus») oder der Konfliktprävention in der Siedlung «Brunnenhof» (Förderung des Zusammenlebens vor dem Einzug, Vorstellungsapéro, Haussitzungen usw.) haben wir ein Angebot geschaffen, das auf Wohnintegration in der Gemeinschaft abzielt. In anderen Siedlungen, in denen viele unserer Mietenden wohnen, bieten wir Gruppenschulungen zur Förderung der Wohnkompetenzen und der Partizipation an.

11. Dienstleistung und Werthaltung

Neben der Beratung der einzelnen Klientinnen und Klienten und der Präventionsarbeit auf Makroebene muss das Netzwerk gepflegt und stetig erweitert werden. Immer mehr Menschen brauchen Unterstützung. Um die Bedeutung unserer Verbindlichkeit im Rahmen der Solidarhaftung gegenüber den Wohnraumanbietenden zu stärken und die Beziehungen zu vertiefen, besuchen wir Generalversammlungen, Genossenschaftstreffen und Eigentümer-Informationsabende. Wir organisieren selber Diskussions- und Informationsveranstaltungen wie den jährlichen Immo-Lunch oder Architekturführungen, um die verschiedenen Interessengruppen, Fachleute und Partner zusammenzubringen. Und wir versuchen, bereits bei der Planung und beim Entstehen neuer Siedlungen mit an Bord zu sein, wie in der Genossenschaft Kalkbreite oder der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», in denen wir selber Mitglied sind.

Als Organisation sind wir heute nicht mehr nur ein Wohlfahrtsbetrieb, sondern auch ein Wirtschaftsfaktor. Im Laufe der Jahre haben wir festgestellt, dass das Stichwort «soziale Verantwortung» auf Ablehnung stösst. Die *corporate social responsibility* (CSR) hat zwar in der Unternehmensführung einen festen Platz, auf Deutsch muss uns aber der Begriff «Unternehmensverantwortung» genügen, weil das Adjektiv «sozial» mittlerweile oft negativ konnotiert ist – es wird mit Sozialfall und entsprechenden Problemen assoziiert – und der Imagebildung nicht (mehr) dient. Wir stellen uns heute deshalb als Betrieb vor, der Menschen bei der Wohnungssuche unterstützt, Solidarhaftung übernimmt und Probleme löst. Wir verkaufen unsere Dienstleistung, nicht unsere Werte, auch wenn Letztere selbstverständlich unser Ansporn sind.

12. Aussichten

Ohne Zusammenarbeit geht gar nichts. Wir sind aufeinander angewiesen. Was die Immobilienbranche und die Wirtschaft angeht, ist es für die Erfolgsaussichten von Domicil entscheidend, dass ein Unternehmensgrundsatz ganz oben definiert und immer wieder bis an die Basis getragen wird. Auf Klientenseite sind Kommunikations- und Kooperationsbereitschaft essenziell.

Nicht nur in der Stadt Zürich, sondern auch im Kantonsgebiet nimmt die Zahl der Menschen zu, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Das Projekt «Domicil Plus» will das Potenzial an bezahlbaren Wohnungen im Kanton Zürich erschliessen. Die Durchlässigkeit über die Stadtgrenzen hinweg soll eine flexiblere Vermittlung ermöglichen und neue Chancen eröffnen. Das Projekt startet, wenn die Finanzierung des ersten Jahres gesichert ist. Langfristig soll «Domicil Plus» über Leistungsvereinbarungen mit den teilnehmenden Gemeinden finanziert werden.

Trotz aller Projekte und Unterstützung ist aber manchmal einfach nichts zu machen. Hatte der eingangs erwähnte Beratungsdienstag im April mit einer Erfolgsmeldung begonnen, so ging er leider mit einer fast hoffnungslosen Geschichte zu Ende: Herr B. kam noch kurz vor Schluss, ganz verzweifelt. Er ist 60 Jahre alt, Tamile mit Schweizer Pass, lebt und arbeitet seit mehr als 20 Jahren in der Schweiz. Seine Frau sorgt für die Familie und war nie erwerbstätig. Die beiden haben eine erwachsene Tochter, die mittlerweile als Verkäuferin mehr verdient als der Vater und die Eltern dadurch etwas unterstützen kann. Bis jetzt ist es für das Paar auf bescheidenem finanziellen Niveau gerade noch gut gegangen: Herr B. arbeitet seit 13 Jahren in einem grossen Restaurant im Stadtzentrum und bekommt dafür 2800 Franken Monatslohn netto. 830 Franken bezahlt er für die von Anfang an befristete Wohnung in einer Genossenschaft, die nun einen Ersatzneubau realisiert. Die Kündigung ist da. Was jetzt? Der Mietpreisindex ist in zehn Jahren um mehr als 20 Prozent gestiegen. Der Lohn von Herrn B. ist noch nicht einmal ein Mindestlohn. Er arbeitet Vollzeit, ist unauffällig, korrekt und hatte noch nie eine Betreuung. Wenn er keine bezahlbare Wohnung mehr findet, geraten er und seine Frau in die Armutsfalle. Das heisst, das Paar wird den Gürtel noch enger schnallen müssen. Die Tochter wird sie weiterhin unterstützen, obwohl ihr Lohn auch nicht sehr hoch ist. Auf lange Sicht werden sie Sozialhilfe beantragen müssen. Das wird für Herrn B. sehr hart sein. Denn sein ganzer Stolz war, dass er den Lebensunterhalt für seine Familie immer selber gewährleisten konnte.

Ob wir diesem Mann helfen können? Das hoffen wir. Für rund 40 Prozent der bei Domicil angemeldeten Personen ist die Wohnungssuche jedoch praktisch aussichtslos, weil ihr Einkommen einfach zu niedrig ist. Das macht uns manchmal auch wütend, trotz aller Professionalität.

Unschlagbar und gewissermassen Gold wert ist, wenn uns genau in solchen Momenten jemand schreibt: «Ich vermiete gern an Domicil.» – Ja. Dann geht es. Dann machen wir einfach weiter.

Anmerkungen

¹ Solidarhaftung bedeutet: Die Stiftung Domicil unterschreibt den Mietvertrag mit. Sie übernimmt für die fälligen Mietzinsen, Nebenkosten sowie weitere Forderungen, die dem Vermieter gegenüber der Mieterschaft aufgrund des Mietvertrages zustehen, die solidarische Haftung im Sinne von Art. 143 ff. OR. In der jeweils unterschriebenen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag betreffend solidarische Haftung der Stiftung Domicil heisst es ausserdem: «Domicil verpflichtet sich, der Mieterschaft eine für ihre Integration am neuen Wohnort nötige Begleitung und Unterstützung zu vermitteln. [...] Domicil setzt sich dafür ein, dass die Mieterschaft die bestehende Verpflichtung zur Sorgfalt und Rücksichtnahme bestmöglich erfüllt.»