

ZU
WENIG
WOHN-
NUNGEN!

LIEBE LESERIN,

LIEBER LESER

WOHNEN IST NICHT NUR IN DER POLITIK EIN HERAUSRAGENDES THEMA.

Erstens wohnen alle irgendwo und irgendwie; beim Wohnen befinden wir uns alle gleichsam unter demselben Themendach. Zweitens wird bei den Wohnkosten die Schmerzgrenze von immer mehr Personen erreicht.

— Teil des Problems ist, dass in den vergangenen Jahrzehnten die Ansprüche an den Wohnraum stetig gestiegen sind. Die eigene Wohnung sollte hell sein, mit Balkon, neuestem Ausbaustandard, wenn möglich mit grosszügigen Räumen und zentral gelegen. Diese Wohnung wird dann auch gebaut und mit entsprechend happigen Preisen versehen. Gutverdienende Alleinstehende und Doppelverdiener-Paare können sie sich vielleicht noch leisten.

— Am anderen Ende des Preissegments sieht es jedoch düster aus. Familien, ältere Menschen und Studierende mit wenig Geld konkurrieren um die immer selteneren günstigen Wohnungen. Die Miete macht bei vielen einen viel zu hohen Anteil des Haushaltsbudgets aus, und prekäre Wohnverhältnisse werden in Kauf genommen, um wenigstens irgendwo wohnen zu können.

— Die freie Marktwirtschaft funktioniert hier nicht. Das Angebot richtet sich nicht nach der Nachfrage. Die Folgen sind verheerend. Fehlt das Geld für ein Dach über dem

Kopf, bedroht dies die Existenz der Menschen. Arbeitsintegration wird als «Königsweg» zur Integration verstanden. Doch bevor eine Integration in den Arbeitsmarkt gelingen kann, muss die Wohnsituation geklärt sein. Zuerst kommt das Wohnen, dann alles andere. Eine Wohnung ist im besten Fall ein Zuhause, ein Lebenszentrum. Wohnen ist Existenz.

— Der Staat sollte dafür sorgen, dass das grundlegende Bedürfnis nach einer sicheren Wohnsituation gedeckt wird. Dass wir davon noch weit entfernt sind, beobachten wir täglich in der Sozialberatung oder in Gesprächen mit Teilnehmenden der verschiedenen Projekte der Caritas Zürich.

WOHNINTEGRATIONS-CHECK

Die vorliegende Publikation enthält einen praktischen Wohnintegrations-Check. Mit diesem lässt sich das soziale Unterstützungsnetz und die lokale Wohnpolitik von Gemeinden auf deren Wohnintegrations-Tauglichkeit prüfen. Dieser Check richtet sich an Politikerinnen, Politiker und Mitarbeitende von Sozialen Diensten, aber auch an Bürgerinnen und Bürger des Kantons Zürich, die in ihrer Gemeinde etwas bewegen möchten.

— Mithilfe dieser Broschüre leisten wir einen Beitrag zur Diskussion über Strategien gegen prekäre Wohnverhältnisse. Diese Diskussion ist wichtiger denn je: Es stehen unzählige Aufwertungsmassnahmen und Ersatzneubauten an. Die Mieten steigen, und die Menschen werden aus ihren Quartieren verdrängt. Schlussendlich braucht jede Familie ein Dach über dem Kopf – noch besser, wenn es auch ein Zuhause ist.

WAS TUT DIE CARITAS ZÜRICH?

Die Caritas Zürich hat keinen eigenen Wohnraum zur Verfügung, den sie günstig vermieten

könnte. Doch das Ziel unserer Arbeit ist die Verbesserung der Lebensqualität von Menschen mit kleinem Budget. Die Secondhand-Läden und Caritas-Märkte bieten günstige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, die Computer- und Deutschkurse niederschwellige Bildungsangebote im Quartier. Die Caritas Zürich leistet mit diesen Angeboten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung von Wohngebieten, in denen Armutsbetroffene leben.

— Mittelfristig ebenso wichtig ist die Sensibilisierungs- und Lobbyarbeit, welche die Caritas Zürich betreibt. Ziel ist es, Bevölkerung und Politik des Kanton Zürich auf die schwierige Lage armutsbetroffener Menschen aufmerksam zu machen. Wir setzen uns für eine Wohnpolitik ein, die auch Menschen mit wenig Geld zu Gute kommt. Um die Kräfte zu bündeln, arbeiten wir eng mit anderen Hilfswerken zusammen.

— Zu viele Menschen – auch in der Schweiz – hausen eher, als dass sie wohnen. Eigentlich steckt hinter dem Wort «wohnen» soviel wie «zufrieden sein», «sein», «bleiben». Es ist gut, Sie an unserer Seite zu wissen, damit wir uns gemeinsam engagieren für eine gute Wohnqualität, welche für alle zugänglich ist. Eine Wohnung sollte ein sicherer Ruhe- und Ausgangspunkt sein, nicht eine Quelle von Sorgen und Nöten.

— **CARITAS ZÜRICH**
Max Elmiger, Direktor
Cordula Bieri, Grundlagen

<u>6</u>	PREKÄRE WOHNVERHÄLTNISSE UND IHRE GESELLSCHAFTLICHEN FOLGEN
<u>9</u>	STRATEGIEN GEGEN PREKÄRE WOHNVERHÄLTNISSE
<u>9</u>	Individuelle Unterstützungsangebote
<u>11</u>	Überregionale Rechtsberatung
<u>12</u>	Überregionale Akteure in der Wohnungsvermittlung
<u>14</u>	Angebote auf Quartier-Ebene
<u>15</u>	Wohnpolitik
<u>18</u>	ZENTREN ALS INTEGRATIONSMOTOR
<u>19</u>	RESULTATE GEMEINDE-UMFRAGE
<u>22</u>	JETZT HANDELN!
<u>25</u>	CHECKLISTE WOHN-INTEGRATION
<u>26</u>	IMPRESSUM UND DANK

PREKÄRE WOHNVERHÄLTNISSE UND IHRE GESELLSCHAFTLICHEN FOLGEN

«FRAU K. IST ALLEINERZIEHENDE MUTTER UND WOHT MIT IHREN BEIDEN KINDERN IN EINER KLEINEN ZWEI-ZIMMER-WOHNUNG IN ZÜRICH. DIE FAMILIE SCHLÄFT ZU DRITT IN EINEM ZIMMER. DER PLATZ REICHT WEDER FÜR EIN PULT NOCH FÜR EINEN KÜCHENTISCH. DIE MUTTER SUCHT EINE GRÖSSERE WOHNUNG – EGAL WO. DOCH BISHER ERFOLGLOS.»

Die Familie ist kein Einzelfall. In der Sozialberatung der Caritas Zürich treffen unsere Beraterinnen und Berater immer wieder auf Familien, die in äusserst schwierigen Wohnsituationen leben.

— Unter prekären Wohnverhältnissen leiden nicht nur die betroffenen Familien, sondern es entstehen volkswirtschaftliche, politische und soziale Kosten für die gesamte Gesellschaft.

WAS IST EIN PREKÄRES WOHNVERHÄLTNISS?

Ein Wohnverhältnis ist prekär, wenn die Miete zu hoch oder die Wohnung zu klein ist, wenn sich die Unterkunft in einem gesundheitsgefährdenden Zustand befindet oder diese in einer Wohngegend angesiedelt ist, welche die Integration der Bewohnenden erschwert. Bei vielen Familien kommen mehrere oder gar alle vier Aspekte zum Tragen.

«Wohnintegration» bezeichnet den Einfluss der Wohnsituation auf die soziale Integration einer Person. Die Wohnung ist in der Regel unser Lebensmittelpunkt. Wie und wo wir

wohnen, wirkt sich auf viele andere Bereiche aus: Gesundheit (z. B. Erholungsmöglichkeiten in und um die Wohnung), Arbeit (z. B. Arbeitsweg), Bildung (bspw. Schulen, Lernumgebung), finanzielle Situation (Höhe der Miete), Hilfestellungen (Beratungsangebote etc.), Mobilität (ÖV-Anschlüsse) sowie das unmittelbare soziale Umfeld (Nachbarschaft, Quartier). Dazu kommt die Wohnkompetenz der Person (z. B. administrative und kommunikative Fähigkeiten). Diese Faktoren haben alle einen Einfluss darauf, wie gut sich eine Person (mit oder ohne Migrationshintergrund) gesellschaftlich integrieren kann.

HOHE MIETEN

In den vergangenen Jahren stiegen die Mieten im Kanton Zürich unaufhörlich. Die Löhne stiegen zwar auch, doch nicht so stark wie die Mieten. Es gibt immer noch günstige Wohnungen, doch werden diese immer seltener, da unzählige Ersatzneubauten und Renovationen anstehen, die bisher bezahlbaren Wohnraum verteuern. Zudem steht der vorhandene günstige Wohnraum nicht immer denjenigen offen, welche am dringendsten darauf angewiesen sind.

— Die Miete sollte nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsbudgets betragen. Bei vielen Menschen in prekären Lebenslagen ist es mehr. Gemäss SILC, einer Studie, die regelmässig die Einkommen und Lebensbedingungen von Menschen in der Schweiz untersucht, gaben 2011 45 Prozent der Haushalte aus der untersten Einkommensschicht an, dass sie mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgeben¹. Die Bezahlung der Miete muss höchste Priorität haben. Denn wird die Miete nicht bezahlt, droht früher oder später der Verlust der Wohnung. Dieselbe Studie zeigt, dass im Jahr 2011 5,1 Prozent der armutsgefährdeten Personen in der Schweiz

Mietschulden hatten. Ein Eintrag im Betreibungsregister wegen Mietschulden macht die Wohnungssuche extrem schwierig.

— Günstiger Wohnraum ermöglicht einer Familie, sich auch mit knappem Budget über Wasser zu halten. Steigt die Miete aber plötzlich an – zum Beispiel aufgrund von Renovationen –, kann dies schnell in die Verschuldung oder in die Sozialhilfe führen und zudem das Mietverhältnis gefährden.

ENGE PLATZVERHÄLTNISSE

Wie viel Wohnraum ein Mensch benötigt, um würdig leben zu können, ist individuell. War es früher normal, dass sich zwei oder mehr Kinder ein Zimmer teilten, kommt dies heute immer seltener vor. Studien zeigen, dass der Wohnflächenanteil pro Person ständig steigt. Im Durchschnitt bewohnt eine Person heute 50 Quadratmeter Wohnfläche. Von einem prekären Wohnverhältnis wird dann gesprochen, wenn weniger als ein Zimmer oder weniger als 20 Quadratmeter Wohnfläche pro Person zur Verfügung stehen. Der Sozialbericht des Kantons Zürich zeigt, dass dies vor allem bei Familien mit zwei oder mehr Kindern vorkommt².

— Doch gerade für Familien ist es besonders wichtig, genügend Wohnraum zu haben. Rückzugsmöglichkeiten und ein gewisses Mass an Privatsphäre ermöglichen erst ein gutes Zusammenleben. Kinder benötigen Platz, um ihre Hausaufgaben in Ruhe erledigen zu können, und Eltern sind froh, wenn sie erzieherische Fragen nicht in Anwesenheit der Kinder besprechen müssen. Beengte Wohnverhältnisse führen zu Streitigkeiten und verschärfen familiäre Konflikte. Auch leidet die Entwicklung der Kinder, wenn diese ein Zimmer mit den Eltern teilen müssen.

— Wieso wohnen Familien in zu kleinen Mietobjekten? Oft kommt es vor,

dass ein Wohnverhältnis nicht von Anfang an prekär ist. Familienzuwachs und das Älterwerden der Kinder führen zu einem höheren Platzbedarf. Die Wohnungssuche gestaltet sich für Menschen mit tiefen Einkommen aber sehr schwierig. Eine grössere Wohnung würde schnell das knappe Budget sprengen. So bleibt nur, sich in einer viel zu kleinen Wohnung zu arrangieren.

GESUNDHEITLICHE RISIKEN

Unter dem Titel «Armut macht krank» hat die Caritas 2009 ein Grundsatzpapier veröffentlicht, das den Zusammenhang zwischen Armut und mangelnder Gesundheit genauer betrachtet. Die Studie zeigt, dass wie wir wohnen unsere Gesundheit beeinflusst.

— Meist hat es einen Grund, weshalb manche Wohnungen viel günstiger zu haben sind als andere. Armutsbetroffene Menschen stossen auf der Suche nach günstigem Wohnraum häufig auf erhebliche Mängel. Dies können grossflächiger Schimmelbefall, gefährliche Elektro-Installationen oder schlecht isolierte Wohnungen sein – massive gesundheitliche Risiken für die Mietenden. Sie unterlassen teilweise das Melden von Mängeln, da sie teure Renovationen fürchten. Manchmal weigern sich aber auch die Eigentümer aus Kostengründen offensichtliche Mängel zu beheben. Das Wohnen in einer solchen Unterkunft birgt viele Gefahren und die Folgen davon können Unfälle und Krankheit sein. Für Kinder ist es besonders wichtig in einer sicheren Umgebung aufzuwachsen. Gesundheitliche Risiken birgt auch die Wohngegend: Eine hohe Belastung durch Lärm und Abgase, aber auch fehlende Erholungsmöglichkeiten ausserhalb der Wohnung können die Gesundheit gefährden.

¹ Bundesamt für Statistik, SILC 2011

² Sozialbericht des Kantons Zürich 2012



WENN DAS WOHNUMFELD DIE INTEGRATION BEHINDERT

Es ist nicht nur entscheidend, in was für einer Wohnung eine Familie lebt, sondern auch wo diese Wohnung steht. Zu einer guten sozialen Infrastruktur gehören Einkaufsmöglichkeiten, günstige Weiterbildungsmöglichkeiten, Arbeitsplätze und Freiräume für Kinder und Jugendliche. Eine gute Infrastruktur ist Voraussetzung für eine gelingende Integration. Für Menschen mit wenig Geld ist dies umso wichtiger. Denn die Benutzung des öffentlichen Verkehrs belastet kleine Budgets stark. Ein Auto ist erst recht zu teuer. Für Armutsbetroffene ist es deshalb umso wichtiger, dass möglichst viele Orte, wenn möglich, zu Fuss erreicht werden können.

STRATEGIEN GEGEN PREKÄRE WOHNVERHÄLTNISSE

Prekäre Wohnverhältnisse sind kein neues Phänomen, entsprechend gibt es zahlreiche Strategien, die an verschiedenen Punkten ansetzen. Auf der individuellen Ebene zielen Angebote oft auf die Unterstützung bei der Wohnungssuche oder – noch vorher – auf die Sicherung von bestehenden Mietverhältnissen. Auf Quartier-Ebene können Gemeinden Massnahmen ergreifen, um die Qualität des Umfeldes zu verbessern. Die wichtigsten Strategien müssen jedoch die Schaffung und der Erhalt von günstigem Wohnraum sein. Hier spielen vor allem die kommunale und die kantonale Wohnpolitik eine entscheidende Rolle. Auf den folgenden Seiten werden verschiedene Instrumente vorgestellt und diskutiert.

INDIVIDUELLE UNTERSTÜTZUNGS- ANGEBOTE

Zu den Unterstützungsangeboten, die sich an einzelne Familien richten, zählen Hilfe bei der

Wohnungssuche, die Übernahme der Miete durch die Sozialhilfe, sofern diese nicht höher als die festgeschriebenen Mietzinsrichtlinien ist, Notwohnungen und Massnahmen, die versuchen, bestehende Mietverhältnisse zu stärken.

UNTERSTÜTZUNG BEI DER WOHNUNGSSUCHE

Armutsbetroffene mit mangelnden Computer- oder Deutsch-Kenntnissen, mehr als zwei Kindern, Schulden oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen haben es besonders schwer auf dem Wohnungsmarkt. Verschiedene Angebote versuchen, diesen Nachteilen entgegenzuwirken.

— *Schreibbüro.* Einmal oder mehrmals die Woche unterstützen Sozialarbeitende oder Freiwillige Wohnungssuchende beim Ausfüllen von Formularen und beim Schreiben von Bewerbungsbriefen. Dieser Dienst ist äusserst hilfreich, da das Verfassen von Briefen vielen schwer fällt und fester Bestandteil jeder Wohnungsbewerbung ist.

— *Aushang Wohnungsinserate.* Die meisten Wohnungsinserate sind heute im Internet aufgeschaltet. Die effiziente Wohnungssuche im Internet fällt aber vielen schwer. Das Ausdrucken der in Frage kommenden Inserate kann deshalb von grosser Hilfe sein.

— *Individuelle Begleitung bei der Wohnungssuche.* Diese beinhaltet die Suche geeigneter Inserate, die Unterstützung bei der Wohnungsbewerbung oder die Begleitung an Wohnungsbesichtigungen. Der Prozess der Wohnungssuche überfordert viele Leute, und jede Unterstützung ist willkommen. Die vielen Absagen nagen am Selbstwertgefühl, und ein aufmunterndes Wort ist hier viel wert. Da eine individuelle Unterstützung aber äusserst zeitintensiv ist, leisten Gemeinden diese Dienstleistung meist nur in Ausnahmefällen.

AM LOKALEN WOHNUNGSMARKT ANGEPASSTE MIETZINS- RICHTLINIEN

In der Sozialhilfe orientiert sich der Kanton Zürich an den SKOS³-Richtlinien. Diese legen fest, wie hoch ein angemessener Grundbedarf ist. Die SKOS überprüft diese Richtlinien regelmässig. Der Grundbedarf enthält jedoch noch keine Wohnkosten. Für diese muss jede Gemeinde eigene Mietzins-Richtlinien festlegen, die dem ortsüblichen Rahmen entsprechen sollen. Das macht Sinn, weil die Mieten zwischen einzelnen Gemeinden stark variieren. Wie dieser ortsübliche Rahmen berechnet wird und wie oft die Mietzins-Richtlinien überprüft werden müssen, liegt im Ermessensspielraum der Gemeinde.

— Befindet sich die Miete einer sozialhilfebeziehenden Person nicht im vorgeschriebenen Rahmen, kann die Gemeinde mittels Auflage die betroffene Person auffordern, bis zum nächsten Kündigungstermin eine neue Wohnung mit günstigerem Mietzins zu suchen. In vielen Gemeinden im Kanton Zürich ist die Suche nach einer günstigen Wohnung meist aussichtslos. Sozialhilfebeziehende werden bei der Vergabe von Wohnungen kaum berücksichtigt⁴.

— Gemeinden haben einen gewissen Spielraum in der Auslegung der Mietzins-Richtlinien. Das Kantonale Behördenhandbuch sieht Folgendes vor: «Entsprechen die Wohnkosten einer Person oder Familie nicht diesen Richtwerten, so muss zuerst überprüft werden, ob Gründe vorliegen, welche die Übernahme der höheren Wohnkosten rechtfertigen. Dies können medizinische oder soziale Gründe sein wie die Grösse und Zusammensetzung der Familie, eine allfällige Verwurzelung an einem bestimmten Ort, das Alter

und die Gesundheit der betroffenen Personen sowie der Grad ihrer sozialen Integration.» Es gibt Gemeinden, welche diesen Abschnitt sehr ernst nehmen, andere hingegen beachten ihn kaum und setzen die Mietzinsrichtlinien unabhängig von der familiären Situation durch.

NOTWOHNUNGEN

Wenn es hart auf hart kommt, ist eine Gemeinde verpflichtet, ihren Einwohnerinnen und Einwohnern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hier kommen sogenannte Notwohnungen zum Zuge. Notwohnungen sind Unterkünfte, die Familien und Einzelpersonen zur Verfügung gestellt werden, wenn ihnen Obdachlosigkeit droht. Das Angebot an Notwohnungen ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Es gibt Gemeinden, welche eine gewisse Anzahl zur Verfügung haben, andere sehen sich gezwungen, Betroffene in Hotelzimmern unterzubringen. Was im ersten Augenblick nach Ferien tönt, entpuppt sich rasch als äusserst prekär: Häufig regeln Bestimmungen das Anrecht auf und die maximale Verweildauer in Notwohnungen.

FÖRDERUNG DER WOHNKOMPETENZ

Die Wohnkompetenz ist ein entscheidender Faktor für ein funktionierendes Mietverhältnis. Dazu gehören in erster Linie die zuverlässige und pünktliche Zahlung des Mietzinses, aber auch das Einhalten von Hausregeln. Die meisten Menschen können Geschichten über nachbarschaftliche Konflikte erzählen, die ihren Anfang in der Waschküche nahmen. Mietende Personen haben in der Schweiz einiges zu beachten, sei es die Nacht- und

³ Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS)

⁴ Ausnahme bilden hier einige Vermietende, die sich gezielt auf dieses Klientel spezialisiert haben. Sie legen ihre Mietzinse so fest, dass diese die lokale Mietzins-Richtlinie voll ausschöpfen, auch wenn die Wohnungen und möblierten Zimmer faktisch weniger Wert hätten und in einem miserablen Zustand sind.

Sonntagsruhe, strikte Waschpläne, korrekte Abfallentsorgung, regelmässiges Lüften oder den richtigen Umgang mit Haushaltsgeräten. Viele Regeln sind unausgesprochen oder bleiben aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse ein Mysterium. Die Schulung der Wohnkompetenz ist deshalb äusserst wichtig. Dies kann mithilfe persönlicher Beratungen oder spezifischer Schulungen geschehen.

Die DVD «Wohnen in der Schweiz» von Domicil zeigt in 11 Sprachen die wichtigsten Aspekte des Wohnens wie Abfallentsorgung, richtig Lüften, Umgang mit der Nachbarschaft usw. Zu bestellen auf info@domicilwohnen.ch.

ANLAUFSTELLE BEI MIETPROBLEMEN/DELOGIERUNGSPRÄVENTION

Mietprobleme kommen immer wieder vor. Sei das wegen nachbarschaftlichen Konflikten oder weil die Miete plötzlich nicht mehr bezahlt wird. Mietende und Vermietende haben teilweise wenig Verständnis für die Situation des Gegenübers, und Streitigkeiten können rasch eskalieren. Bei drohenden Kündigungen oder aufwändigen Wohnungsausweisungen kann eine Dritt-Partei eine vermittelnde Rolle einnehmen.

Seit Herbst 2011 kennt die Stadt Zürich die Anlaufstelle für Vermieter. Diese richtet sich ausschliesslich an Vermietende und vermittelt bei Mietausständen oder Konflikten, die zu einer Wohnungskündigung führen könnten.

ÜBERREGIONALE RECHTSBERATUNG

Mangelnde Bildung und ungenügende Deutschkenntnisse erschweren den Umgang mit Behörden und Vermietenden sehr. Unzählige Formulare, Briefe und Informationen können Armutsbetroffene schnell überfordern. Aber

nicht nur Armutsbetroffene, auch Vermietende und Soziale Dienste können in gewissen Situationen überfordert sein und Fehler machen. Wenn solche Fehler passieren, muss die betroffene Person aktiv ihr Recht einfordern. Menschen in prekären Lebenslagen fällt es oft schwerer, ihre Rechte einzufordern. Zum Teil fehlt das Wissen, oft aber auch einfach das Geld, um sich eine Rechtsberatung leisten zu können. Im Wohnbereich gibt es zwei Institutionen, welche beratend zur Seite stehen: den Mieterinnen- und Mieter-Verband und die Unabhängige Fachstelle für Sozialhilferecht, die Menschen berät, welche Sozialhilfe beziehen.

MIETERINNEN- UND MIETER-VERBAND

steht Mietenden mit gutem Rat zur Seite. Voraussetzung für eine kostenlose Beratung ist jedoch eine Mitgliedschaft, welche zwar mit 100 Franken nicht sehr teuer ist, aber für Wenigverdienende doch eine Hürde darstellt. Bei der persönlichen Beratung werden Fragen rund ums Thema Mietrecht, Mietzinserhöhung und Mietzinssenkung geklärt.

UFS – UNABHÄNGIGE FACHSTELLE FÜR SOZIALHILFERECHT

gibt es seit dem Frühling 2013. Sie steht Sozialhilfebeziehenden in rechtlichen Fragen zur Seite – auch bei Wohnungsanliegen. Ob eine Wohnung angemessen und der dazugehörige Mietzins ortsüblich sind, liegt meist im Ermessen der jeweiligen Sozialdienste. Dabei kommt es immer wieder vor, dass die Zahlung der Miete verweigert wird, obwohl die Wohnung angemessen und/oder keine Alternative in Sicht ist. In solchen Fällen berät das UFS die sozialhilfebeziehende Person. Das Ziel der Fachstelle ist es, Bundesgerichtsurteile zu erwirken, die Klärung für die Praxis schaffen.

ÜBERREGIONALE AKTEURE IN DER WOHNUNGSVER- MITTLUNG

Gemeinden können oder wollen die individuelle Unterstützung nicht immer selber leisten und lagern einen Teil der Aufgaben an spezialisierte Organisationen aus. Dazu gehören die Stiftung Domicil, die Wohnhilfe der Stiftung Netzwerk und Effekta. Im Bereich des begleiteten Wohnens gibt es zahlreiche Angebote, die hier nicht berücksichtigt werden, da deren Klientel meist zusätzliche Schwierigkeiten aufweist, wie Sucht- oder psychische Probleme.

Pfarrreilich Sozialarbeitende sind in ihrem Berufsalltag immer wieder mit Hilfesuchenden in prekären Wohnverhältnissen konfrontiert. Sie stehen ihnen mit niederschweligen Beratungs- und Unterstützungsangeboten zur Seite und können so die staatlichen und privaten Angebote ergänzen.

STIFTUNG DOMICIL

ist eine gemeinnützige Stiftung, die seit 1994 Armutsbetroffene rund um das Thema Wohnen begleitet und berät. Sie war bisher vor allem in der Stadt Zürich aktiv. Ab 2014 wird sie ihr Dienstleistungen auf das ganze Kantonsgebiet ausdehnen. Die Stiftung kann auf ein grosses Netzwerk an Wohnungsanbietern zählen und Wohnungen vermittelt, indem sie eine umfassende Solidarhaftung für die Miete und weitere Verpflichtungen übernimmt und so das Risiko des Vermieters erheblich mindert. Deshalb ist die professionelle Begleitung der Mietenden im Rahmen der Wohnraumsicherung enorm wichtig. Mit weiteren Angeboten wie Delogierungsprävention und Wohnintegration Plus (Intensivbetreuung für mehrfach belastete Working Poor-Familien) werden gefährdete Mietverhältnisse nachhaltig stabilisiert. Weiter bietet Domicil Kommunikationstrainings und Konfliktmanagement

für Vermieter, Hauswartinnen und Hauswarte an sowie Mediation bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten oder Konflikten zwischen Vermietenden und Mietenden.

WOHNHILFE DER STIFTUNG NETZWERK

entstand in den 1990er-Jahren aufgrund der grossen Wohnungsnot im Kanton Zürich. Die Wohnhilfe bietet einerseits Plätze für betreutes Wohnen an, andererseits unterstützt sie im Auftrag von Gemeinden die Wohnungssuche von Armutsbetroffenen. Im Gegensatz zur Stiftung Domicil bietet sie keine Solidarhaftung an. Das Angebot besteht in der umfassenden Begleitung der Wohnungssuchenden, die von der Suche nach geeigneten Inseraten über das Ausfüllen von Bewerbungen bis zur Begleitung an Besichtigungstermine reicht.

EFFEKTA

vermittelt im Auftrag von Gemeinden Sozialhilfebeziehenden eine geeignete Wohnung. Die Wohnungssuche wird vollständig von Effekta übernommen. Die Klienten und Klientinnen sind nur beim Aufnahmegespräch und bei der Vertragsunterzeichnung anwesend. Effekta bietet keine Solidarhaftung an. Im Gegensatz zur Wohnhilfe der Stiftung Netzwerk sucht Effekta auch in anderen Gemeinden nach Wohnungen, wenn sich in der Ursprungs-Gemeinde kein passender Wohnraum finden lässt.

FAZIT

Die bestehenden kommunalen und überregionalen Angebote sind sehr wichtig, doch kann meist nur ein kleiner Teil der Wohnungssuchenden davon profitieren. Working Poor und Menschen, die knapp über dem Existenzminimum leben und keine staatliche Unterstützung in Anspruch nehmen, können die obengenannten Unterstützungsangebote nicht oder nur



selten in Anspruch nehmen. Ausnahmen bilden die Stiftung Domicil, das UFS und der Mieterinnen- und Mieterverband, die auch diesen Gruppen offen stehen.

ANGEBOTE AUF QUARTIER-EBENE

Zu einer guten Wohnsituation gehört nicht nur die passende Wohnung, sondern auch eine Wohngegend, in der man sich sicher fühlt und welche die Möglichkeit bietet, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Mit verschiedenen Massnahmen kann eine Gemeinde die Lebensqualität in einem Quartier fördern.

— Ein Schlagwort, das in der Gemeinde- und Quartierplanung oft fällt, ist die «soziale Durchmischung». Der Begriff bezieht sich auf einen bestimmten geografischen Raum und beschreibt, ob die in diesem Raum lebenden Menschen sich untereinander ähnlich sind bezüglich finanzieller Situation, Alter, Herkunft und Bildung oder ob viele unterschiedliche Leute an einem Ort wohnen. In der Politik wird die Wichtigkeit der sozialen Durchmischung stets betont.

— Ob eine Gemeinde sozial durchmischt ist oder nicht, hängt einerseits von der lokalen Vermietungspraxis, andererseits von den vorhandenen Mietobjekten ab. Je grösser die Vielfalt der angebotenen Wohnungen bezüglich Alter, Grösse, Preis und Ausbaustandard, desto eher wird auch die Mieterschaft durchmischt sein.

— Wenn eine Gemeinde eine geringe soziale Durchmischung aufweist, können sich Quartiere mit einem erhöhten Anteil an Ausländerinnen und Ausländer und Sozialhilfebeziehenden bilden. Diese Quartiere bedürfen einer erhöhten Aufmerksamkeit.

NACHHALTIGE QUARTIER- ENTWICKLUNG

Eine nachhaltige Quartierentwicklung enthält im Gegensatz zu einer rein baulichen Auf-

wertung, welche die Renovierung von Häusern und die Beruhigung von Strassen umfasst, auch das Schaffen von Begegnungsorten und niederschweligen Bildungsangeboten. Haben die Quartierbewohnenden weniger Probleme im direkten Wohnumfeld, bleibt mehr Zeit und Energie, um sich anderen Lebensbereichen zu widmen.

— Mit dem Projekt «Projets Urbains» des Bundes wird in der ganzen Schweiz nachhaltige Quartierentwicklung ermöglicht. Im Kanton Zürich nehmen zwei Gemeinden am Projekt teil, nämlich Regensdorf mit dem Quartier Sonnhalde und Schlieren mit dem Stadtteil Süd-West. Ziel ist die Verbesserung der Lebensqualität und die Erleichterung der Integration. Mithilfe eines partizipativen Ansatzes versuchen sie, möglichst alle Betroffenen in die Gestaltung eines Quartiers mit einzubeziehen.

GEMEINSCHAFTS- ZENTREN

Oft entstehen durch nachhaltige Quartierentwicklungsprojekte Gemeinschaftszentren und vergleichbare Treffpunkte. Diese bilden wichtige Begegnungszonen zwischen Quartierbewohnerinnen und -bewohnern. Wenn man die Nachbarschaft kennt, sich gegenseitig auf der Strasse grüsst und sich auch mal gegenseitig um Hilfe bitten kann, erhöht dies das Zugehörigkeitsgefühl zu einem Ort. Unstimmigkeiten können direkt angesprochen werden, und nachbarschaftliche Konflikte eskalieren weniger häufig. Je besser sich die Menschen kennen, desto besser funktioniert auch die soziale Kontrolle, die Anonymität nimmt ab. Der Umgebung wird mehr Sorge getragen und das Sicherheitsgefühl steigt. Gemeinschaftszentren bieten zudem günstige Räume für Veranstaltungen und Kurse, welche dem ganzen Quartier offen stehen.

LOKALE BILDUNGS- UND INTEGRATIONSANGEBOTE

Menschen mit wenig Geld haben oft keinen Zugang zu den meist sehr teuren Weiterbildungsangeboten. Bildung ist aber in unserer Gesellschaft ein zentrales Gut, das die Chancen auf dem Arbeitsmarkt entscheidend verbessert. Der preiswerte, niederschwellige Zugang zu Bildung ist deshalb elementar. Das Vorhandensein von entsprechenden Angeboten wertet eine Wohngegend stark auf. Dies können günstige Deutsch- oder Computerkurse sein, aber auch niederschwellige Arbeitsmöglichkeiten wie die Flickstube der Caritas Zürich, in der Migrantinnen das Näh-Handwerk erlernen.

Die Dienstleistung KOMPAKT von der Fachstelle für Integrationsfragen des Kantons Zürich unterstützt Gemeinden, das bestehende Integrations-Angebot genauer unter die Lupe zu nehmen und weiterzuentwickeln.

NAHERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN

Naherholungsmöglichkeiten sind für Menschen in prekären Wohnverhältnissen besonders wichtig, da sie eine wichtige Ergänzung zur engen Wohnung darstellen. Ein weiterer Vorteil ist, dass sie meist gratis und frei zugänglich sind. Dies können Spielplätze, Pärke, Grillstellen oder ein naher Wald sein. Für Kinder und Jugendliche ist es besonders wichtig, Freiräume in der Nähe zu haben, in denen sie sich austoben können. Für Erwachsene bieten Naherholungsgebiete die Möglichkeit für Spaziergänge und sportliche Betätigung, was nicht zuletzt die Gesundheit fördert. Es ist wichtig, dass Gemeinden dies bei der lokalen Raumplanung berücksichtigen und öffentliche Räume gezielt einplanen.

WOHNPOLITIK

Eine der wichtigsten und effizientesten Massnahmen gegen prekäre Wohnverhältnisse ist

die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Nur so können auch Menschen mit kleinem Budget selbstständig wohnen und sind nicht auf die Unterstützung durch den Sozialstaat angewiesen. Es wird hier oft auch von objektbezogener staatlicher Unterstützung gesprochen. Dies im Gegensatz zur subjektbezogener Unterstützung, wie dies zum Beispiel die Mietzinszuschüsse sind. Vorteil der objektbezogenen Unterstützung ist, dass die Gemeinden eine grössere Kontrolle haben.

IN DER GEMEINDE

Wohnpolitische Entscheide werden oft auf kommunaler Ebene getroffen. Gemeinden haben hierzu unterschiedliche raumplanerische und wohnpolitische Gestaltungsmittel. Folgend werden einige Instrumente vorgestellt.

GEMEINDEWOHNUNGEN

Verfügt eine Gemeinde über eigenen Wohnraum, kann sie aktiv auf die Zusammensetzung der Mieterschaft Einfluss nehmen. Auch können die Wohnungen als Notwohnungen eingesetzt werden, wenn die Obdachlosigkeit droht.

— Die Stadt Zürich verfügt über rund 9000 Wohnungen, welche sie durch die städtische Liegenschaftenverwaltung vermietet. Dabei werden Leute berücksichtigt, die auf dem offenen Wohnungsmarkt keine oder kaum Chancen haben. Gleichzeitig wird auf eine gute soziale Durchmischung in den Quartieren geachtet.

STIFTUNGEN

Zahlreiche Stiftungen haben als Stiftungszweck die Schaffung oder den Erhalt von günstigem Wohnraum. Die Stiftungen erweitern ihr Portfolio durch den Kauf von Liegenschaften und Land, das bebaut werden kann. Bei den jetzigen Preisen fällt es aber auch ihnen zunehmend schwer, bezahlbare Liegenschaften zu finden.



In der Stadt Zürich gehören die Stiftung PWG, die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, die Stiftung für Alterswohnungen und neu die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen dazu.

GENOSSENSCHAFTLICHER WOHNUNGSBAU

Genossenschaftliche Wohnbauträger bieten ihre Wohnungen zur Kosten- statt zur Marktmiete an. Das heisst, dass die Mieten sich aus folgenden Faktoren zusammen setzen: aus den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Dies im Gegensatz zur Marktmiete, die einen höchstmöglichen Gewinn anstrebt. Wohnbaugenossenschaften entziehen ihr Eigentum auf diese Weise der Immobilienspekulation.

— Besonderheit der Wohnbaugenossenschaften ist, dass die Mietenden meist Mitglieder der Genossenschaft sind und so über ein grösseres Mitbestimmungsrecht und einen höheren Kündigungsschutz verfügen. Zudem verfügen viele Genossenschaften über Gemeinschaftsräume und sonstige Angebote, die das Zusammenleben stärken. So tragen sie zu einem guten Wohnumfeld bei und erhöhen die Wohnqualität der Mietenden.

— Inwiefern Genossenschaftswohnungen Menschen mit wenig Geld zu Gute kommen, ist umstritten. Die Wohnungen sind sehr beliebt, es gibt lange Wartelisten, und es werden Mietende mit tiefen Risiken bevorzugt. Es gibt deshalb eine recht hohe Hürde, Mitglied zu werden. Schafft man diese aber, sind die Lebensqualität hoch und die Mieten günstig. Die Genossenschaften argumentieren auch, dass einige ihrer Mieterinnen und Mieter auf dem normalen Wohnungsmarkt auf staatliche Unterstützung angewiesen wären, könnten sie nicht in preiswerten Genossenschaftswohnungen leben.

VERGÜNSTIGTE LANDABGABE

Gemeinden verfügen über Land, welches oft an die meistbietende Person verkauft wird. Doch es gäbe andere Möglichkeiten, dieses Land zu verwerten. Einerseits ist es möglich, Gemeindewohnungen zu bauen, andererseits kann das Land einem gemeinnützigen Wohnbauträger zu einem fairen Preis angeboten werden. Eine Möglichkeit ist auch, das Land vergünstigt abzugeben und den Käufer im Gegenzug dazu zu verpflichten, gewisse Bedingungen einzuhalten: einen bestimmten Anteil an preiswerten Wohnungen vorschreiben oder das Land für den Bau von Genossenschaftswohnungen zur Verfügung zu stellen.

KANTONALE EBENE

Auf der kantonalen Ebene ist es wohnpolitisch gesehen lange Zeit still geblieben. Nicht weil es keine Vorstösse gab, sondern weil diese von einer Ratsmehrheit stets abgelehnt wurden. Die Bevölkerung und auch der Kantonsrat sind heute stärker für das Thema bezahlbarer Wohnraum sensibilisiert. Dies lässt hoffen, dass sich politisch in den kommenden Jahren einiges bewegen wird.

MIT VOLKSINITIATIVEN ZU MEHR BEZAHLBAREM WOHNRAUM

Zwei Volksinitiativen prägen momentan die wohnpolitische Diskussion im Kanton Zürich. Einerseits die Initiative der SP Kanton Zürich «Für mehr bezahlbaren Wohnraum», andererseits eine Initiative der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Sektion Zürich, «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!», die auch von Caritas Zürich unterstützt wird.

— Der Gegenvorschlag, der die Kommission Bau und Planung zur Volksinitiativ-

ve «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» und zur Parlamentarischen Initiative «Günstiger Wohnraum für Familien und Mittelstand» entworfen hatte, wurde im August 2013 von einer knappen Mehrheit des Kantonsrates angenommen. Wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, haben Gemeinden neu die Möglichkeit, einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen, sofern nicht das Referendum ergriffen wird.

— Die zweite Initiative, «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!», welche im Herbst 2012 eingereicht wurde, fordert drei Dinge. Erstens die Einführung eines kantonalen Fonds zur Förderung des gemeinnützigem Wohnungsbaus. Zweitens erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, ebenfalls einen solchen Fonds zu eröffnen. Drittens soll der Kanton beim Verkauf von Liegenschaften in Zukunft den Gemeinden ein Vorverkaufsrecht gewähren und wenn möglich gemeinnützige Wohnbauträger begünstigen.

SUBVENTIONIERTER WOHNUNGSBAU

Das kantonale Wohnbauförderungsgesetz bietet die Möglichkeit, subventionierte Wohnungen zu bauen. Diese Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen bewohnt werden, deren Haushaltseinkommen eine gewisse Höhe nicht überschreitet. Dies muss vom Vermieter regelmässig überprüft werden. Vor allem Genossenschaften und Stiftungen legen Wert darauf, einen Anteil der Wohnungen zu subventionieren.

— Subventionierte Wohnungen sind für armutsbetroffene Menschen von unschätzbarem Wert. Der Fonds, welcher dazu zur Verfügung steht, wird jedoch seit einigen Jahren nicht ausgeschöpft. Grund sind die engen Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung, die von den Wohnbauträgern immer seltener

eingehalten werden können. Hier gilt es eine Lösung zu finden, damit weiterhin preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird.

— Ein grosser Nachteil ist, dass Personen mit Aufenthaltsstatus F/N diese Wohnungen nicht mieten dürfen. Viele vorläufig aufgenommene Menschen bleiben längerfristig in der Schweiz. Aufgrund des unsicheren Aufenthaltsstatus sind sie im Erwerbsleben jedoch Diskriminierungen ausgesetzt und haben oft Mühe, finanziell unabhängig zu sein. Sie wären dringend auf günstigen Wohnraum angewiesen, doch auch da treffen sie auf zahlreiche Schwierigkeiten. Die Öffnung subventionierter Wohnungen für Menschen mit Aufenthaltsstatus F/N ist deshalb ein zentrales Anliegen.

ZENTREN ALS INTEGRATIONSMOTOR

Städtische und regionale Zentren sind ein viel grösserer Integrationsmotor, als dies kleinere Dörfer sein können. Die Gründe sind vielfältig. Einerseits bieten diese Zentren eine gewisse Anonymität, die unvoreingenommene Begegnungen ermöglicht. Denn Armut ist in der Schweiz ein grosses Stigma. Andererseits verfügen Zentren meist über einen grösseren Arbeitsmarkt für nicht qualifizierte Arbeitskräfte. Dies ist entscheidend, damit Armutsbetroffene ihren Lebensunterhalt selbstständig finanzieren können.

— Mobilität ist in der Schweiz teuer und deshalb bei Armutsbetroffenen stark eingeschränkt. Da ein eigenes Auto praktisch nie finanzierbar ist, sind sie auf ein gut ausgebautes ÖV-Netz angewiesen. Zentren sind hier meist besser erschlossen als kleinere Gemeinden.

— Wichtig sind auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Je grösser das Angebot ist, desto besser können Betroffene die Preise vergleichen und sich für das preiswerteste Produkt entscheiden. Auch günstige Lebensmittel-Läden und Secondhand-Shops sind eine grosse Entlastung für das Portmonee.

— Schliesslich ist in städtischen Gebieten der Anteil an Mietwohnungen höher als auf dem Land.

— Die Faktoren Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Anschluss, Arbeitsmarkt, Mietwohnungsangebot und Anonymität führen dazu, dass städtische und regionale Zentren eine soziale Infrastruktur zur Verfügung stellen, welche die Integration von Armutsbetroffenen begünstigt.

STANDORTENTWICKLUNG AUF KOSTEN VON WENIGVERDIENENDEN

In vielen Regionen und Gemeinden des Kantons Zürich wird Standortentwicklung grossgeschrieben. Das heisst konkret, dass mit allen Mitteln versucht wird, gute Steuerzahlende in die Gemeinde zu locken. Dies kann mit gezielten Steuervergünstigungen geschehen, oder es werden Anreize geschaffen, damit Immobilien-Firmen günstig und an guter Lage teure Wohnungen bauen. Dieser Wettbewerb passiert immer auf den Schultern von Armutsbetroffenen und jenen Gemeinden, welche auch für Wenigverdienende offen stehen. Das Gesetz sieht vor, dass Gemeinden sozialhilfebeziehende Personen nicht in andere Gemeinden abschieben dürfen. In der Realität geschieht dies aber trotzdem: Wenn es keinen bezahlbaren Wohnraum mehr gibt.

— Es ist löblich, wenn eine Gemeinde das Ziel hat, die Sozialhilfequote zu senken, indem sie den betroffenen Menschen ermöglicht, ein selbstständiges Leben zu führen. Wenn aber die Sozialhilfequote gesenkt wird, indem Menschen verdrängt werden, leidet die Solidarität unter den Gemeinden stark.

— Gemeinden wie zum Beispiel Dietikon oder Winterthur werden durch ihre hohe Sozialhilfequote übermässig belastet und sind auf die Solidarität zwischen den Gemeinden angewiesen. Von diesen Investitionen profitiert schlussendlich die gesamte Gesellschaft.

RESULTATE

GEMEINDE-UMFRAGE

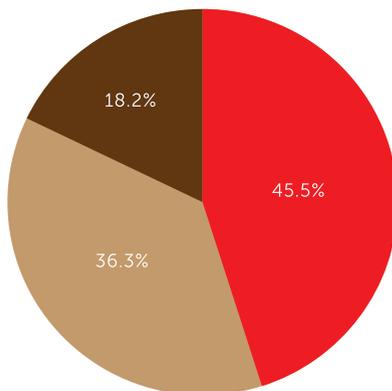
UM EINEN BESSEREN ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION IM KANTON ZÜRICH ZU ERHALTEN, HAT CARITAS ZÜRICH 33 GEMEINDEN ZU IHREM UMGANG MIT PRE-KÄREN WOHNVERHÄLTNISSEN BEFRAGT.

Der Rücklauf war mit 22 ausgefüllten Fragebögen sehr erfreulich. Die Stichprobe wurde so gewählt, dass kleine und grössere Gemeinden aus allen Bezirken rund um Zürich und Winterthur vertreten waren.

— Die Umfrage zeigt eindrücklich, dass prekäre Wohnverhältnisse längst nicht mehr nur die Stadt Zürich betreffen. 82 Prozent der Gemeinden (18) geben an, dass es für Wenigverdienende schwierig bis sehr schwierig ist, eine Wohnung zu finden. Interessant ist, dass es in

WIE SCHWIERIG IST ES FÜR WENIGVERDIENENDE EINE BEZAHLBARE WOHNUNG IN IHRER GEMEINDE ZU FINDEN?

- Sehr schwierig
- Schwierig
- Möglich
- Einfach
- Sehr einfach



Gemeinden mit höherer Leerstandsquote nicht einfacher ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies lässt sich wohl dadurch erklären, dass die Leerstandsquote momentan in allen befragten Gemeinden sehr tief ist, nämlich zwischen 0,2 und 1,7 Prozent. Auch zur Grösse der Gemeinden besteht kein Zusammenhang.

INDIVIDUELLE UNTERSTÜTZUNG

Fast alle (20 von 22) geben an, dass sie Wohnungssuchende unterstützen. Wie sie das machen, ist jedoch sehr unterschiedlich. Es werden Merkblätter mit Tipps und Tricks zur Wohnungssuche oder Listen mit Links zu Verwaltungen und Genossenschaften abgegeben. Zum Teil werden Hilfesuchende auch individuell unterstützt und beraten. Dies ist meist an die Bedingung geknüpft, dass die Wohnungssuchenden Sozialhilfe beziehen, oder richtet sich gezielt an Personen, die zusätzliche Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben, wie Familien mit kleinen Kindern oder Personen mit mangelnden Deutschkenntnissen. Einige Gemeinden arbeiten gezielt mit Partnerfirmen zusammen (**siehe überregionale Akteure in der Wohnungsvermittlung**). Oft geben Gemeinden eine Bestätigung zur Mietzinsübernahme ab und nehmen gelegentlich direkt mit Verwaltungen Kontakt auf, um auf die Dringlichkeit hinzuweisen. In etwas mehr als der Hälfte der Gemeinden (12) gibt es Schreibbüros, in denen niederschwellig Unterstützung beim Schreiben von Briefen und dem Ausfüllen von Formularen geboten wird.

— Über Zwei Drittel der Gemeinden (17) verfügen über Notwohnungen. Einige merken jedoch an, dass der Bestand sehr klein ist. Das Bedürfnis ist höher als das

Angebot, und die Betroffenen harren länger in den Notwohnungen aus, da sich kaum eine Anschlusslösung finden lässt. Einige Gemeinden müssen aufgrund fehlender Notwohnungen auf Hotelzimmer ausweichen.

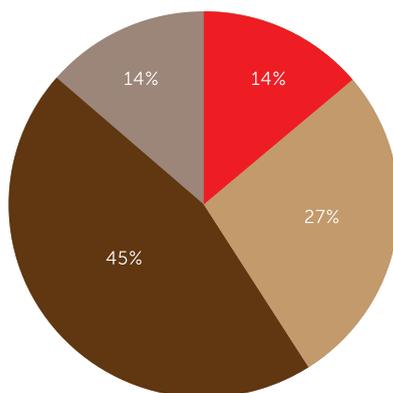
— Um einen Überblick zu gewinnen, wie umfassend die Angebote der einzelnen Gemeinden sind, wurden die verschiedenen Angebote ausgezählt. Dabei wird zwischen folgenden fünf Angeboten unterschieden: Abgabe von Merkblättern und Wohnungsinseraten; individuelle Begleitung und Beratung durch die Gemeinde oder eine Partner-Organisation; Mietzinsbestätigungen für Immobilienverwaltungen oder Kontaktaufnahme mit denselben; Unterstützung beim Ausfüllen von Formularen und Schreiben von Briefen; Vorhandensein von Notwohnungen.

— Die meisten Gemeinden (10) bieten drei von den fünf möglichen Angeboten an. Drei Gemeinden haben ein vielfältigeres Angebot. Interessant ist, dass kein Zusammenhang zwischen der Grösse der Gemeinde und der Vielfalt des Angebots besteht.

WOHNRAUMSICHERUNG

Ein wichtiger Punkt in der Verhinderung prekärer Wohnverhältnisse ist die Sicherung von günstigem und gutem Wohnraum. Das heisst,

INDIVIDUELLE UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE



dass Personen, die bereits eine günstige Wohnung haben, diese nicht verlieren. Um einem Verlust der Wohnung vorzubeugen, müssten Härtefallfonds für ausstehende Mietzinse, Wohnkompetenz-Trainings oder Anlaufstellen für Mietende und Vermietende bei Konflikten geschaffen werden. 68 Prozent der befragten Gemeinden (15) kennt weder eine Anlaufstelle für Mietende noch für Vermietende. Nur 4 Gemeinden kennen eine Anlaufstelle für beide Seiten.

— Ein Angebot zu Förderung der Wohnkompetenz kennen nur wenige Gemeinden (5). Meist wird die Schulung der Wohnkompetenz an Organisationen wie Domicil oder die Wohnhilfe der Stiftung Netzwerk ausgelagert.

MIETZINS- RICHTLINIEN

Die Mietzinsrichtlinien seitens der Sozialhilfe legt jede Gemeinde selbstständig fest. Die Unterschiede sind dementsprechend gross. Die Hälfte der Gemeinden (11) berücksichtigt im Budget zwischen 1300 und 1500 Franken für eine Familie mit zwei Erwachsenen und einem Kind. Da die Mietzinsrichtlinien in der Regel knapp bemessen werden, weil die Gemeinden eine Sogwirkung befürchten, ist die Frage nach der Flexibilität bei der Anwendung der Richtlinien umso wichtiger.

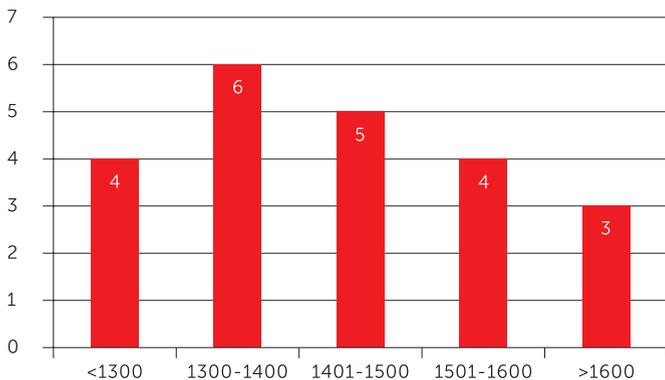
— Die Grafik zeigt, dass es keine Gemeinde gibt, die nie Ausnahmen macht. Die Hälfte der Gemeinden gibt an, dass sie ab und zu Ausnahmen macht. Diese Ausnahmen geschehen nicht willkürlich, sondern werden

klar begründet und oftmals auch befristet ausgesprochen. Gründe für Ausnahmen können gesundheitliche Probleme, baldiges AHV-Alter, eine Schwangerschaft, eine starke Verwurzelung in der Gemeinde, Kinder, Working Poor und bei geschiedenen Personen das Besuchsrecht sein. Zudem werden die Richtlinien nur dann gelockert, wenn die Abweichung vom festgesetzten Betrag nicht all zu gross ist.

QUARTIERENTWICKLUNG

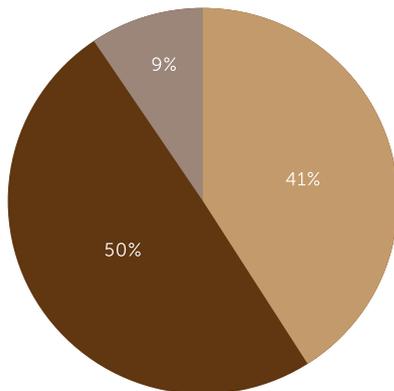
Neun der 22 Gemeinden geben an, dass es in ihrer Gemeinde Quartiere mit einem erhöhten Anteil an Ausländerinnen, Ausländern und Sozialhilfebeziehenden gibt. Dies lässt dar-

MIETZINSRICHTLINIE FÜR ZWEI ERWACHSENE PLUS KIND



WERDEN BEI DER EINHALTUNG DER
MIETZINSRICHTLINIEN AUSNAHMEN GEMACHT?

- Nein, nie
- Ja, aber selten
- Ja, ab und zu
- Ja, häufig



auf schliessen, dass diese Gemeinden weniger durchmischt sind als die anderen. Nur in einem dieser Quartiere gibt es ein Quartierzentrum. Das Angebot an Erholungsmöglichkeiten schätzen alle befragten Gemeinden als gut ein. In vier Gemeinden finden Projekte statt, die Ansätze nachhaltiger Quartierentwicklung verfolgen.

WOHNPOLITIK

Nur vier Gemeinden berichten von wohnpolitischen Bestrebungen. Die Massnahmen beinhalten den Bau von Genossenschafts- oder Sozialwohnungen. In Anbetracht dessen, dass viele Gemeinden angegeben haben, es schwierig bis sehr schwierig sei, für Wenigverdienende bezahlbaren Wohnraum zu finden, erstaunt die politische Untätigkeit.

JETZT HANDELN!

ES GIBT EINE BREITE PALETTE AN STRATEGIEN GEGEN PREKÄRE WOHNVERHÄLTNISSE.

Die Umfrage bei den Gemeinden zeigt aber, dass nur eine Auswahl davon auch wirklich angewendet wird. Die Gründe können politischer Natur, aber auch eine Frage fehlender

finanzieller Ressourcen sein. Die Aufgabe von Hilfswerken wie der Caritas Zürich ist es, auf Lücken aufmerksam zu machen, Angebote zur Entlastung der Betroffenen zu entwickeln und die Bevölkerung für die missliche Lage zu sensibilisieren, damit gemeinsam politischer Wille aufgebaut werden kann.

WAS KÖNNEN GEMEINDEN TUN?

Die Gemeinden im Kanton Zürich sind gefordert, ihr Angebot zu überprüfen. Ein starkes Unterstützungsnetz ist wichtig, damit armutsbetroffene Familien nicht in prekären Wohnverhältnissen ausharren müssen, aber auch damit Gemeinden gewappnet sind, wohnungssuchenden Menschen bestmöglich unter die Arme zu greifen.

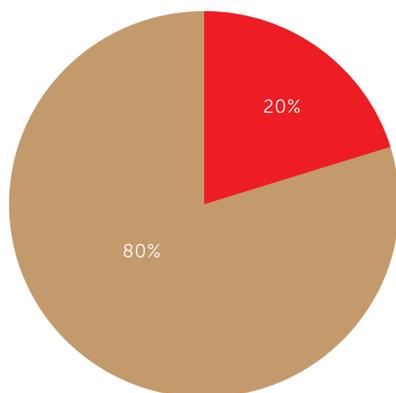
AUFWERTUNG BENACHTEILIGTER QUARTIERE

In einigen Gemeinden gibt es Quartiere mit einem erhöhten Anteil an armutsbetroffenen Menschen. Es lohnt sich, diesen Quartieren möglichst früh besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Mithilfe der Instrumente der nachhaltigen Quartierentwicklung kann die Lebensqualität der Quartierbewohnenden und schlussendlich der ganzen Gemeinde erhöht werden.

INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Sozialleistungen werden immer häufiger in ein negatives Licht gerückt. Dabei wird oft vergessen, dass der Schweizerische Sozialstaat ein wichtiger Integrationsmotor ist. Jeder und jede von uns kann im Laufe seines Lebens in

GIBT ES IN DER GEMEINDE POLITISCHE BESTREBUNGEN MEHR GÜNSTIGEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN?





Beispiel eine Verlagerung der Dienstleistungen von kommunalen auf regionale Sozialdienste wie im Bezirk Affoltern. Die Vorteile sind eine Spezialisierung und Professionalisierung der Sozialarbeitenden. Auch die nicht-staatlichen überregionalen Akteure dürfen nicht vergessen werden. Deren Stärkung entlastet speziell die Sozialdienste von kleinen Gemeinden.

eine Situation geraten, in der staatliche Unterstützung lebensnotwendig wird. Wenn diese Unterstützung weiter gekürzt wird, so dass sie nur noch knapp das Überleben sichert, verfehlt sie ihr Ziel. Denn Ziel muss sein, dass Betroffenen ein würdiges und selbstbestimmtes Leben führen können. Ständige Existenzangst mindert die Lebensqualität und erschwert die Integration.

INNERKANTONALER FINANZAUSGLEICH

Sozialleistungen kosten, und diese finanzielle Last ist zurzeit sehr ungleich verteilt. Der Kanton Zürich muss überprüfen, ob es dem innerkantonalen Finanzausgleich gelingt, den unterschiedlichen Situationen der Gemeinden Rechnung zu tragen. Gemeinden mit einem hohen Anteil an Armutsbetroffenen sind auf Transferleistungen angewiesen.

KRÄFTE BÜNDELN

Vor allem kleine Gemeinden können kaum die gesamte Palette an Massnahmen gegen prekäre Wohnverhältnisse anbieten. Hier muss die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Gemeinden verstärkt werden. Denkbar wäre zum

ZUKUNFTSGERICHTETE WOHNPOLITIK

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist gross, doch gebaut wird oft grossflächig und mit hohem Ausbau-Standard. Der Immobilienmarkt, der Staat und zivilgesellschaftliches Engagement sind gefragt, damit wieder vermehrt bezahlbare Wohnungen entstehen. Der Kanton und die Gemeinden haben die Möglichkeit, mit wohnpolitischen Entscheidungen die Bautätigkeit in ihrem Dorf oder ihrer Stadt mitzugestalten. Denn die Bewahrung und Neuschaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die effizienteste Strategie gegen prekäre Wohnverhältnisse.





DIE ERGEBNISSE DIESER PUBLIKATION SIND IN DIESER CHECKLISTE ZUSAMMENGEFASST. ANHAND DEREN KÖNNEN GEMEINDEN ÜBERPRÜFEN, WELCHE STRATEGIEN SIE BEREITS ANWENDEN, UND VOR ALLEM WO SIE NOCH POTENZIAL HABEN.

INDIVIDUELLE UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE

- Unterstützung beim Schreiben von Bewerbungen, Ausfüllen von Formularen usw. (z. B. Schreibbüro / Schreibstube)
- Abgabe von Merkblättern mit Tipps und Tricks und nützlichen Adressen
- Individuelle Begleitung bei der Wohnungssuche
- Am lokalen Wohnungsmarkt angepasste Mietzins-Richtlinien
- Flexibilität bezüglich Richtlinien
- Vorhandene Notwohnungen in genügender Anzahl
- Förderung der Wohnkompetenz
- Anlaufstelle bei Mietproblemen

ANGEBOTE AUF QUARTIER-EBENE

- Projekte für nachhaltige Quartierentwicklung
- Lokale Gemeinschaftszentren in benachteiligten Quartieren
- Niederschwellige Bildungs- und Integrationsangebote
- Naherholungsmöglichkeiten

LOKALER WOHNUNGSMARKT, LOKALE WOHNPOLITIK

- Vorhandensein von günstigem Wohnraum
- Gemeindewohnungen
- Stiftungen für günstigen Wohnraum
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Politische Initiativen, günstigen Wohnraum zu schaffen

LOKALE INFRASTRUKTUR

- Nähe zu städtischen oder regionalen Zentren
- Guter ÖV-Anschluss
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Lokaler Arbeitsmarkt für Wenigverdienende

RICH

IMPRESSUM UND DANK

Projektleitung, Redaktion: **CORDULA BIERI, SIMA MANGTSHANG**

Autoren: **CORDULA BIERI, MAX ELMIGER**

Illustration: **ANNA SOMMER, WWW.ANNASOMMER.CH**

Korrektur: **DANIEL WIRZ**

Grafisches Konzept und Gestaltung: **PAOLO MONACO, WWW.DESIGNPORT.CH**

Druck: **FO-FOTOROTAR, CH-8132 EGG/ZH**

Weitere Informationen und Bezug: **CARITAS ZÜRICH, GRUNDLAGEN,
BECKENHOFSTRASSE 16,
8021 ZÜRICH
044 366 68 68
WWW.CARITAS-ZUERICH.CH**

Für diese Publikation wurden zahlreiche Interviews geführt mit Caritas Zürich Mitarbeitenden, Sozialarbeitenden von Gemeinden, Pfarreien und nichtstaatlichen Organisationen, Behördenmitgliedern und Armutsbetroffenen. Ein herzliches Dankeschön allen die mit ihrem Wissen und ihren Erfahrungen zu dieser Publikation beigetragen haben.

CARITAS Zürich

