

Real Estate Award 2016 – Bewerbung in der Kategorie Bewirtschaftung

Stiftung Domicil: Brückenbauerin zwischen Immobilienwirtschaft und wirtschaftlich benachteiligten Menschen

Die Stiftung Domicil ebnet wirtschaftlich und sozial benachteiligten Menschen den Zugang zu günstigem Wohnraum und sichert den Wohnraum nachhaltig. Sie übernimmt die Solidarhaftung im Mietvertrag, sorgt für einen reibungslosen Verlauf des Mietverhältnisses und bietet den Vermietern eine hohe Sicherheit. Die Stiftung kann auf einen breit abgestützten Stiftungsrat und auf mehr als 100 Wohnraumanbietende zählen, die sich im Sinne der Corporate Social Responsibility verpflichtet haben, ihren günstigen Wohnraum jenen Menschen zur Verfügung zu stellen, die existenziell darauf angewiesen sind.

Die Stiftung Domicil hat während der letzten 20 Jahre über 1800 Wohnungen in der Stadt Zürich vermittelt und haftet aktuell für über 850 laufende Mietverträge solidarisch.

Die Verknappung des günstigen Wohnraums in der Stadt Zürich, die anhaltend hohe Nachfrage aus Gemeinden im Kanton Zürich und das Potenzial an günstigem Wohnraum ausserhalb der Stadt Zürich haben den Stiftungsrat und die Geschäftsleitung der Stiftung Domicil veranlasst, das erfolgreiche Geschäftsmodell auf das ganze Kantonsgebiet auszudehnen.

Corporate Social Responsibility in der Immobilienbranche

Seit 1994 engagieren sich zahlreiche Immobilienunternehmen, private Eigentümer, Verbände wie SVIT, HEV, VZI zusammen mit Wohnbaugenossenschaften und städtischen Stellen dafür, dass auch sozial schwächere Mitglieder der Gesellschaft Zugang zu einer bezahlbaren Wohnung finden. Die Immobilienbranche engagiert sich, weil ihre Chefs und ihre Mitarbeitenden bereit sind, sich über das Tagesgeschäft hinaus sozial zu engagieren, weil sie sehen, dass gerade alleinerziehende Mütter, ausländische Familien oder sogenannte Working Poor eine Chance verdienen, um weiter zu kommen und in der Gesellschaft bestehen zu können. Gerade Familien, die trotz vollem Einsatz im Beruf kein ausreichendes Einkommen erzielen können, sollen im Wohnungsmarkt nicht noch zusätzlich „bestraft“ werden. Die Branche sieht in ihrem Engagement für Domicil auch eine Investition in gute Beziehungen zu Behörden und in ihr Ansehen in der Öffentlichkeit. Eine klassische Win-Win-Situation für verschiedene Akteure, die nur gemeinsam und im Vertrauen auf die Zusammenarbeit eine wichtige und unverzichtbare Aufgabe erfüllen können.

Damit Wohnen für alle bezahlbar ist

Die Zahl ist erschreckend: Vier Fünftel der von Armut betroffenen Haushalte in der Schweiz geben mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete aus. Dass da vieles zu kurz kommt, ist naheliegend, und am meisten leiden die Kinder.

Wer die Wohnung verliert oder aus einer günstigen Wohnung ausziehen muss, dem droht das Abrutschen in die Armut. Gemäss der Immobilienberatungsfirma Wüest&Partner hat sich in der Schweiz die Zahl der Mietwohnungen mit einem Mietzins unter 1000 Franken massiv verringert. Waren es 1994 noch 29% aller verfügbarer Wohnungen, hat sich die Zahl bis 2014 halbiert und liegt heute bei rund 14 Prozent (Abb. 1 dunkelblaue Säulen). Dem gegenüber steht aber das Angebot an teuren Wohnungen, das sich beträchtlich erweitert hat (Abb. 1 dunkelorange Säulen).

Die aktuelle Studie „Wohnversorgung in der Schweiz“ im Rahmen des Nationalen Programms gegen Armut des Bundesamts für Sozialversicherungen bringt es auf den Punkt: Armutsbetroffene bezahlen zu viel fürs Wohnen und sind aufgrund der Wohnkosten unterversorgt². Dabei sind es aber genau jene Menschen, die auf eine bezahlbare Wohnung – und damit auf ein gesichertes Daheim – angewiesen sind.

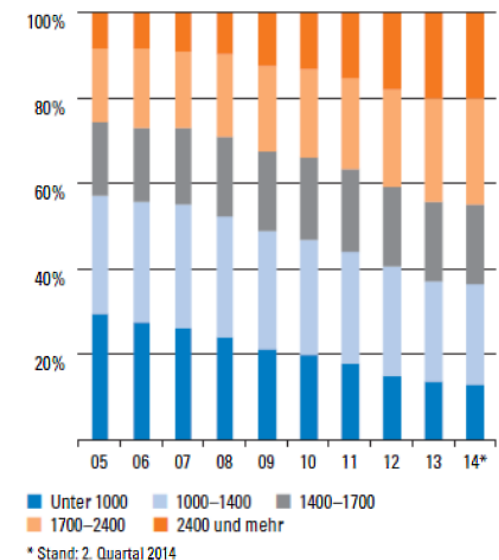


Abbildung 1: Mietwohnungsinserate: Verteilung der angebotenen Objekte nach Preisklassen (CHF/Monat, ohne Nebenkosten)¹

¹ Wüest & Partner AG (Hg.) (2014). Immo-Monitoring 2015/1 Herbstausgabe. Zürich: Verlag W&P.

² Bundesamt für Sozialversicherung (2016): Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen. Bern. S. 42ff.

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

Eine stabile und bezahlbare Wohnsituation ist die Basis für eine erfolgreiche Bewältigung aller Lebensbereiche und neben Bildung und Arbeit der bedeutendste Integrationsfaktor. Sie ist Voraussetzung für konzentriertes Lernen, Stellensuche und pflegen familiärer Beziehungen. Mit dem Erlernen des Umgangs mit der Nachbarschaft, dem Aneignen neuer Konventionen, Rechte und Pflichten als Mietende beginnt die Integration in den eigenen vier Wänden.

Für wen ist Domicil?

Der steigende Druck auf dem Wohnungsmarkt wirkt sich auf die Schwächsten in der Gesellschaft aus. Es sind Familien und Alleinerziehende, die finanziell nicht auf Rosen gebettet sind, oder Menschen, die der rasanten Entwicklung nicht mehr gewachsen sind, sozial und gesundheitlich stark belastet sind oder mehrere Kinder haben. Haben sie auch noch Einträge im Betreibungsregister, sind die Chancen klein eine bezahlbare Wohnung zu erhalten. Besonders betroffen sind Working Poor-Familien, Menschen mit ausländischer Herkunft, Alleinstehende unter 65 Jahren, Rentner und Rentnerinnen mit minimaler Vorsorge.

Die Finanzierung

Die Stiftung Domicil steht heute finanziell auf sicheren Beinen. Sie finanziert sich über Leistungsverträge mit der Stadt Zürich. Die Finanzbeiträge sind erfolgsabhängig, d.h. die Finanzierung hängt von der Anzahl vermittelter Wohnungen pro Jahr ab. Mehr als 20% des Aufwands muss die Stiftung mit Fundraising generieren.

Das bietet Domicil den Vermieterinnen und Vermietern

Die Stiftung Domicil erarbeitet sich das Vertrauen seiner PartnerInnen der Immobilienunternehmungen und kann auf diese Basis bauen. Folgende Massnahmen fördern diese vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bis zur Vertragsunterzeichnung:

- Einholen von Referenzen bei aktuellem Vermieter und aktuellem Arbeitgeber
- Einholen von Betreuungsauskünften und Prüfung der finanziellen Situation
- Vermitteln zwischen Sozialen Diensten und Klientinnen und Klienten
- Kurzfristige Vertragsabschlüsse

Bei Mietantritt:

- Solidarhaftung im Mietverhältnis
- Teilnahme an den Wohnungsübergaben
- Einführung der Mieterinnen und Mieter ins Wohnumfeld, Wissensvermittlung über das Zusammenleben in der Schweiz

Während der Mietdauer:

- Rasche Intervention bei Mietzinsausständen und sozialen Schwierigkeiten, vorbeugen von Konflikten und unterstützen bei der Konfliktlösung
- Ansprechpartner für alle Fragen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis
- Wohnungsabgabe und Abschluss des Mietverhältnisses

Die Erfolgsfaktoren

- Der Vermieter hat kein unternehmerisches Risiko, denn die Stiftung Domicil haftet solidarisch für Mietzins und Sicherheitsleistung.
- Hinter jeder Mieterin, jedem Mieter steht ein breit abgestützter und engagierter Stiftungsrat und ein kompetentes und interdisziplinäres Team.
- Domicil stützt sich auf ein breites Netz von Wohnungsanbietenden.
- Die MieterInnen werden auch nach Abschluss eines Mietvertrags begleitet und betreut, um die Wohnsituation nachhaltig zu sichern.
- Domicil besteht aus einem interdisziplinären Team von 14 Personen aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Sozialarbeit, Kommunikation, Integration und Management.

Ein Gewinn für alle

Für die Wohnungsanbietenden:

- Weniger Aufwand für die Auswahl der Mietenden, Domicil prüft sie auf Herz und Nieren.
- Kein unternehmerisches Risiko, denn Domicil haftet solidarisch für Mietzins und Sicherheitsleistung.
- Weniger Zeitaufwand bei Problemen im Mietverhältnis. Die Wohnraum-anbietenden haben eine Ansprechperson, die sich darum kümmert.

Für die Wohnungssuchenden:

- Ein bezahlbares und sicheres Zuhause
- Mehr und besserer Wohnraum für weniger Geld
- Dank einer günstigen Wohnung kommen Working Poor ohne Sozialhilfe über die Runden.
- Die Wohnungssuchenden haben eine Ansprechperson, an die sie sich bei Fragen zu ihren Rechten und Pflichten wenden können.

Für die öffentliche Hand und die Allgemeinheit:

- Das Sozialbudget wird entlastet, wenn einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte eine günstigere Wohnung finden und diese langfristig behalten können.
- Eine sichere und menschenwürdige Wohnsituation trägt zum sozialen Frieden in der Gesellschaft bei.
- Die Durchmischung von städtischen Quartieren ist gewährleistet.

Die Zahlen

Trotz erschwerten Bedingungen hat es die Stiftung in den letzten zwanzig Jahren geschafft, über **1800 Wohnungen** zu vermitteln. Dabei durfte die Stiftung auf die Zusammenarbeit von stetig mehr Wohnungsanbietern zählen. Heute sind es über 100 Immobilienunternehmen, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Wohnbaugenossenschaften.

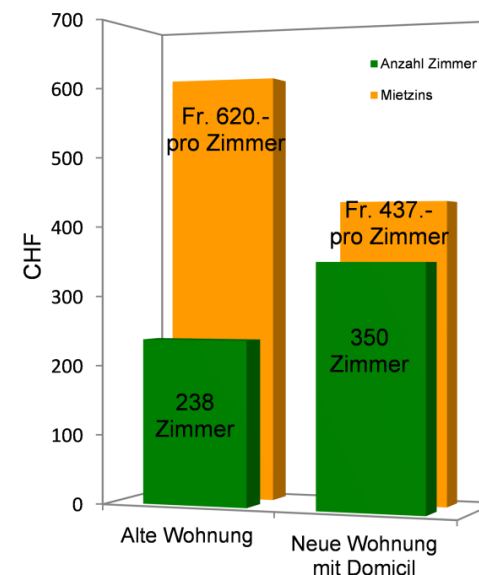
	2011	2012	2013	2014	2015
Günstige Wohnungen vermittelt	120	100	98	105	128
Erwachsene	174	172	184	152	164
Kinder	143	134	155	162	151
Laufende Mietverhältnisse mit Solidarhaftung	704	741	755	781	851
Kündigung durch Vermieter wegen Mietzinsausstand oder Nichteinhalten der Hausordnung	6	16	10	6	9

Mehr Raum für weniger Geld

Bei der Anmeldung bei Domicil lebten 315 Personen in 238 Zimmern. Pro Zimmer bezahlten sie im Monat durchschnittlich 620 Franken.

Nach dem Einzug in die von Domicil vermittelte Wohnung leben 315 Personen in 350 Zimmern. Pro Zimmer bezahlen sie durchschnittlich pro Monat 437 Franken.

Durchschnittlich sind das pro Mietverhältnis nur 42 Franken mehr im Monat, dafür haben die Kinder endlich genügend Platz für ihre Entwicklung und die Miete sprengt das Haushaltsbudget nicht.



Die Strategien für die Zukunft

Die Zukunft sieht nicht rosig aus. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich zu Ungunsten der Klientel von Domicil. Der günstige Wohnraum nimmt laufend ab. Immer mehr Menschen sind ohne Arbeit und armutsgefährdet. Die gesellschaftlichen Ängste bezüglich Zuwanderung, Flüchtlingskrise oder Verlust der Arbeit wirken sich ungünstig auf die Arbeit von Domicil aus. Damit Domicil weiterhin erfolgreich ist, werden folgende Massnahmen ergriffen:

- Lancieren des Projekts Domicil Plus – Ausweitung der Dienstleistungen auf das ganze Kantonsgebiet
- Nutzen des Potenzials an günstigen Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich
- Netzwerk der Wohnraumanbieter weiter ausbauen und festigen
- Weitere Anreize für Wohnraumanbietende schaffen

Eine gute Wohnsituation macht Kopf und Herz frei!



Diese 16 Stiftungsrätinnen und -räte stehen hinter Domicil

Kurt Gallus Schmid Präsident	Gründer, Bricks & Wide Werbeagentur Kommunikationsberater, persuasion.ch
Dr. Margrit Hugentobler Vizepräsidentin	Leiterin ETH Wohnforum – ETH Case, Departement Architektur
Cornelia Estermann Ausschussmitglied	Portfoliomanagerin, Pensimo Management AG
Jürg Hutter Ausschussmitglied	Project Manager, Professional Services, HINT AG
Brigit Wehrli-Schindler Ausschussmitglied	Ehem. Direktorin Stadtentwicklung Zürich; Beraterin, Soziologin
Eva Aellig	Leiterin Intake, Sozialzentrum Albisriederhaus
Hans Barandun	Leiter Akquisition & Spezialmandate, HEV Zürich
Dr. Isabel Bartal	Soziologin, Sozialforschung und Beratung GmbH
Robert E. Gubler	Geschäftsführer Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen, Verwaltungsratspräsident Communicators AG
Dr. Ernst Hauri	Direktor Bundesamt für Wohnungswesen
Martin Hofer	Partner, Wüest & Partner
Peter Schmid	Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Wohnbaugenossenschaft mehr als wohnen
Barbara Thalmann	Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich, und Präsidentin der Sozialbehörde der Stadt Uster
Gerhard E. Walde	Walde & Partner Immobilien
Judith Wissmann Lukesch, lic. iur.	Rechtsanwältin
Jana Caniga Ehrenpräsidentin	Unternehmerin, Journalistin

Weitere Informationen zur Stiftung Domicil finden Sie unter

www.domicilwohnen.ch.