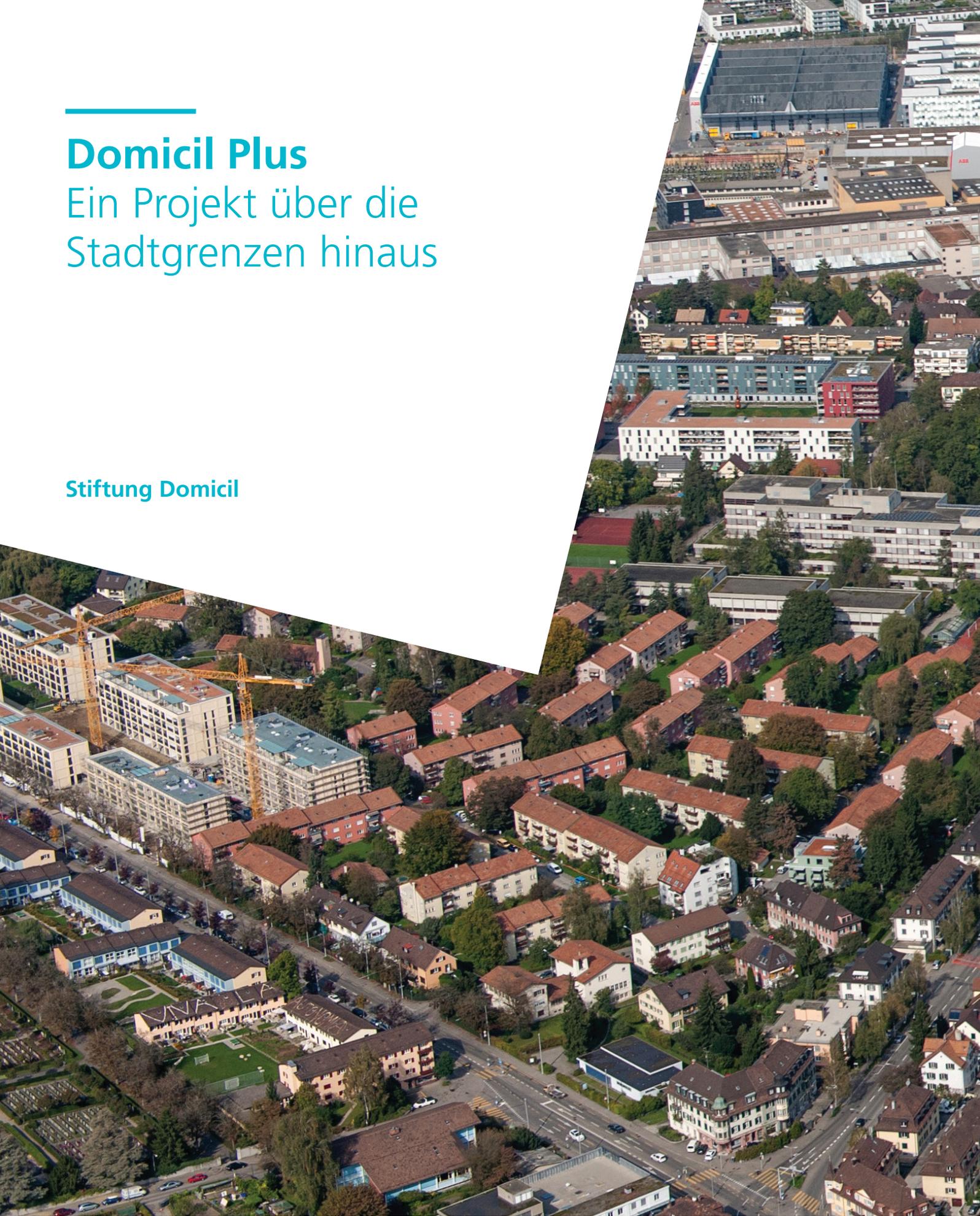

Domicil Plus

Ein Projekt über die Stadtgrenzen hinaus

Stiftung Domicil



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

www.bwo.admin.ch

Projektbegleitung

Doris Sfar, BWO
Verena Steiner, BWO

Autor

Stiftung Domicil
Kanzleistrasse 80
8004 Zürich

Pia Schneider

Zitierweise

Stiftung Domicil (2017). *Domicil Plus: Ein Projekt über die Stadtgrenzen hinaus*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung des Autors wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Domicil Plus: Ein Projekt über die Stadtgrenzen hinaus

Die Stiftung Domicil vermittelt seit über zwanzig Jahren in der Stadt Zürich Wohnungen an sozial und wirtschaftlich benachteiligte Menschen, übernimmt die Solidarhaftung im Mietvertrag und sichert den Wohnraum nachhaltig. Nicht nur in der Stadt Zürich, sondern im ganzen Kantonsgebiet nimmt jedoch die Zahl von Personen zu, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, aber keinen Zugang dazu haben. So hat das auf drei Jahre angelegte Projekt Domicil Plus die Tätigkeit von Domicil über die Stadtgrenze hinaus erweitert und kantonsweit bekannt gemacht.

Während der Projektdauer von 2014 bis 2016 standen den Gemeinden und den selbstzahlenden Haushalten im ganzen Kanton Zürich die gesamten Dienstleistungen von Domicil zur Verfügung. In dieser Zeit hat Domicil total 320 Anmeldungen von Wohnungssuchenden entgegengenommen; davon konnte etwas weniger als die Hälfte, d.h. 147 berücksichtigt werden. 45 Prozent waren von einer Gemeinde angemeldete Sozialhilfebeziehende und 55 Prozent selbstzahlende Haushalte. 63 Prozent der Anmeldungen stammten von Familien, der Rest von Einzelpersonen und Paaren. In den drei Jahren konnten 20 Wohnungen an Sozialhilfebeziehende und 32 Wohnungen an Selbstzahlende vermittelt werden. Dank Domicil haben die Klientinnen und Klienten heute 41 Prozent mehr Raum und bezahlen rund 14 Prozent weniger Miete als vorher.

Domicil arbeitete während des Projekts mit 26 Gemeinden im Kanton Zürich zusammen. Ein Viertel aller 78 Gemeinden, die Interesse an einer Zusammenarbeit gezeigt hatten, fanden das Angebot schliesslich doch zu teuer. 34 Prozent der Gemeinden meldeten Klientinnen und Klienten an, weil diese aufgrund eines Statuswechsels aus der Asylwohnung ausziehen mussten. Durch die steigende Anzahl Flüchtlinge, welche die Gemeinden im Rahmen des Kontingents aufnehmen müssen, fehlen jedoch die günstigen Wohnungen für andere Sozialhilfebeziehende.

In den drei Projektjahren haben 215 selbstzahlende Klientinnen und Klienten Domicil kontaktiert, um sich für die Wohnungssuche anzumelden; mehrheitlich waren es Working Poor-Familien. 35 Prozent konnten aufgenommen werden. Gründe für die Nichtaufnahme waren zu geringes Einkommen, zu viele Beteiligungen, schlechte Wohnreferenzen oder ungenügende Deutschkenntnisse.

Selbstzahlende Haushalte sind oft nicht in der Lage, das Mietzinsdepot für drei Monate oder das Anteilscheinkapital bei Wohnbaugenossenschaften aufzubringen. Die Gemeinden könnten hier mit der Bevorschussung von Mietzinskautionen und Anteilscheinkapital Hand bieten.

Domicil hat sich aktiv um den Kontakt und die Vernetzung mit den für das Projekt relevanten Behörden bemüht (Ausschuss Gemeindepräsidentenverband des Kantons Zürich, Sozialkonferenz des Kantons Zürich, Kantonales Sozialamt und diverse Gemeindebehörden). Thematisiert wurden der Gemeindefwechsel von Sozialhilfebeziehenden, das mangelnde Wohnungsangebot wegen der Flüchtlingskontingente, zu tiefe Mietzinslimiten sowie eine solidarische Haltung der Gemeinden in Bezug auf Selbstzahlende.

Die Ziele grösstenteils erreicht

Das Projekt Domicil Plus wurde Ende 2016 abgeschlossen. Die operative Integration in die bestehenden Strukturen und Prozesse von Domicil ist einwandfrei verlaufen. Die Ziele des Projekts wurden zum grössten Teil erreicht.

Ziel 1: Domicil erschliesst das vorhandene Potenzial an bezahlbaren Wohnungen im ganzen Kanton Zürich.

Domicil ist inzwischen kantonsweit bekannt. Viele der regionalen und überregionalen Wohnungsanbieter haben ein grosses Portfolio an preisgünstigem Wohnraum ausserhalb der Stadt Zürich. Allein im Jahr 2016 wurden 641 Wohnungsangebote innerhalb der für Domicil relevanten Mietzinslimiten gefunden und 11 neue Partnerschaften mit Wohnungsanbietenden im Kanton abgeschlossen.

Ziel 2: Domicil wird unabhängiger und kann schneller auf Veränderungen der Nachfrage und des Angebots reagieren. Schwankungen in der Eigenfinanzierung können besser aufgefangen werden.

Der Kreis der Auftraggeber konnte durch Zusammenarbeitsverträge mit 26 Gemeinden erweitert werden. Dies erleichtert den Umgang mit Schwankungen in der Eigenfinanzierung, weil die Mittelbeschaffung nicht mehr von einem einzigen Auftraggeber (bisher Stadt Zürich) abhängt.

Ziel 3: Eine flexiblere Vermittlung eröffnet neue Chancen sowohl für Wohnungssuchende wie auch für Auftraggeber und Wohnungsanbieter.

Selbstzahlende Wohnungssuchende können vom Wohnungsangebot im ganzen Kanton profitieren und finden tendenziell schneller eine Wohnung. Bei Direktangeboten von regionalen und überregionalen Partnern kann Domicil schneller neue, geeignete Mietende für die bezahlbaren Wohnungen finden. Auftraggebende Gemeinden können allerdings von dieser Flexibilität nicht profitieren, da die Suche ausserhalb der eigenen Gemeinde nicht möglich ist, da als «Abschiebung» von Sozialhilfefällen interpretierbar.

Ziel 4: Domicil festigt seine Position als Kompetenzzentrum.

Die Stiftung Domicil wurde auch ausserhalb der Stadt Zürich zu einer verlässlichen Partnerin für Wohnungsanbietende und für Gemeinden. Der Real Estate Award 2016 würdigt die innovativen und Impuls gebenden Leistungen von Domicil, hat dessen Stellung in der Immobilienbranche gefestigt und den Bekanntheitsgrad zusätzlich erhöht. Wissens- und Knowhow-Transfer wurde auch im Rahmen dieses Projekts geleistet. Domicil wird von diversen Seiten als kompetente Institution wahrgenommen und beratend beigezogen.

Ziel 5: Domicil unterstützt die neuen Partner mit seinen weiteren Dienstleistungen: Wohnungsvermittlung, Wohnraumsicherung, Wohnintegration, Delogierungsprävention, Nachbarschaftsmediation und Stabilisierung von Wohnsiedlungen.

Gemeinden und Wohnungsanbietenden stehen alle Dienstleistungen von Domicil zur Verfügung. Bei Fällen von Delogierungsprävention haben die Wohnraumanbietenden meistens Domicil als Solidarhafterin gewünscht.

Fazit

Das Angebot von Domicil Plus hat sich in den drei Projektjahren im Kanton gut etabliert; die Dienstleistungen sind allen Gemeinden im Kanton zugänglich. Der Stiftungsrat von Domicil hat im Juni 2016 entschieden, den Gemeinden ab 2017 die ganze Dienstleistungspalette zu Vollkostentarifen anzubieten und diese in die bestehenden Strukturen und Prozesse von Domicil zu integrieren. Die ursprüngliche Absicht zusätzlicher Anlauf- oder Zweigstellen wurde aus Effizienzgründen verworfen.

Vor allem politische Rahmenbedingungen konfrontierten Domicil mit Schwierigkeiten, die bisher nicht gelöst werden konnten: Fast jede Gemeinde zieht die Möglichkeit einer Vermittlung ihrer Sozialhilfebeziehenden in andere Gemeinden in Betracht, sei es wegen Mangel an eigenem günstigen Wohnraum oder auf Wunsch der Klienten. Der Gemeindefwechsel eines Sozialhilfebeziehenden kann als «Abschiebung» betrachtet werden, wenn Domicil mit der Wohnungssuche beauftragt wird. Wohnungen für dieses Segment müssen deshalb in der Herkunftsgemeinde gesucht werden.

Die von den Gemeinden festgelegten Mietzinslimiten sind an vielen Orten im Vergleich zum Angebot viel zu tief. Das verkleinert die Auswahl an Wohnungen massiv. Domicil konnte zum Teil nur Wohnungsangebote finden, wenn die Gemeinden in Einzelfällen gewillt waren, die Mietzinslimiten zu erhöhen.

Die Zukunft

Alle Dienstleistungen von Domicil werden den Gemeinden ab 2017 zu Vollkostentarifen offeriert. Für Haushalte ohne Sozialhilfe wie Working Poor-Familien, AHV- und IV-Beziehende wird nun ein Finanzierungsmodell erarbeitet, damit die Kosten für Wohnraumvermittlung und Wohnraumsicherung langfristig ebenfalls über Leistungsverträge finanziert werden können. Ziel sind gemeindeübergreifende Lösungen (Leistungsauftrag des Kantons oder Vereinbarungen mit Gemeinden). Als mittelfristige Übergangslösung wird das Angebot für Selbstzahlende mittels Spenden im Rahmen des neu lancierten Projekts «Wohnen und Armut» gesichert.