

Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte

Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden

Eine Studie im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Sozialversicherungen BSV
Office fédéral des assurances sociales OFAS

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL



Das Nationale Programm gegen Armut

Das Nationale Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut (Nationales Programm gegen Armut) will die Wirkung der bestehenden Präventions- und Bekämpfungsmassnahmen verstärken und dazu beitragen, dass die Massnahmen besser koordiniert sind. Es dient der Stärkung des Austauschs unter Fachpersonen und es stellt Informationen bereit zu Themen wie der frühen Förderung bis zum Übergang in den Beruf aber auch zur Nachholbildung (Berufsabschluss für Erwachsene), zur sozialen und beruflichen Integration, zum Wohnen, zur Familienarmut und zum Armutsmonitoring.

Das Nationale Programm gegen Armut ist auf fünf Jahre befristet (2014-2018) und wird getragen von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden sowie Organisationen der Zivilgesellschaft.

Weitere Informationen unter www.gegenarmut.ch

Die präsentierten Folgerungen und Empfehlungen geben nicht notwendigerweise die Meinung des Bundesamtes für Sozialversicherungen oder der Steuergruppe wieder, sondern primär die Meinung der Autorinnen.

Autorinnen: Althaus, Eveline; Schmidt, Michaela; Glaser, Marie
ETH Wohnforum – ETH CASE (Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment)
Departement Architektur, HIL.G.65.1
Stefano-Franscini-Platz 5, CH-8093 Zürich-Hönggerberg
Tel. +41 (0) 44 633 29 13
E-mail: glaser@arch.ethz.ch

Auskünfte: Bundesamt für Sozialversicherungen
Geschäftsfeld Familie, Generationen und Gesellschaft
Nationales Programm gegen Armut
Miriam Götz
Effingerstrasse 20, CH-3003 Bern
Tel. +41 (0) 58 462 75 89
E-mail: miriam.goetz@bsv.admin.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Grundlagen und Information
Doris Sfar
Storchengasse 6, CH-2540 Grenchen
Tel. +41 (0) 58 480 91 85
E-Mail: doris.sfar@bwo.admin.ch

Copyright: Bundesamt für Sozialversicherungen, CH-3003 Bern
Auszugsweiser Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Quellenangabe und Zustellung eines Belegexemplars an das Bundesamt für Sozialversicherungen gestattet.

Vertrieb: Bundesamt für Sozialversicherungen, CH-3003 Bern
www.gegenarmut.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Drei Modelle finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden	3
2.1	Verbürgung Mietkaution (Stiftung Edith Maryon)	3
2.2	Solidarhaftung (Stiftung Domicil)	4
2.3	Übernahme Mietvertrag (Fondation Apollo).....	5
3	Rechtliche Grundlagen und Organisationsform	7
3.1	Rechtliche Grundlagen der Garantiemodelle.....	7
3.2	Finanzielle Garantieleistungen und die Organisationsform als Stiftung	10
4	Praktische Anwendung der untersuchten Modelle und Risikomanagement	12
4.1	Konkrete Ausgestaltung der Garantiemodelle	12
4.2	Umgang mit dem finanziellen Risiko	17
5	Aktuelle Rolle und Umsetzungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand	20
5.1	Bestehende und neue Angebote von Dritten finanziell unterstützen	20
5.2	Vertretungen der öffentlichen Hand in Stiftungsräten	23
5.3	Handlungsoptionen zur direkten Umsetzung finanzieller Garantien durch die öffentliche Hand.	23
6	Handlungsalternativen für die öffentliche Hand zur direkten Umsetzung der Garantiemodelle	27
7	Vor- und Nachteile der bestehenden Garantiemodelle bei der Durchführung von Dritten	29
7.1	Vorteile der bestehenden Garantiemodelle für die Beteiligten	29
7.2	Nachteile der bestehenden Garantiemodelle für die Beteiligten	32
8	Schlusswort	34
9	Anhang	35
9.1	Tabellenverzeichnis	35
9.2	Liste der InterviewpartnerInnen	35
9.3	Quellen	35
9.4	Kurzmemorandum von Dr. Markus Rüssli: Rechtliche Grundlagen finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden	37
9.5	Verträge der Garantiemodelle	51

1 Einleitung

Eine Wohnung, einen eigenen Raum zu haben ist ein existentielles menschliches Bedürfnis. Die angemessene Versorgung mit Wohnraum ist ein Thema, das aktuell vielerorts in der Schweiz politisch bewegt. In städtischen und wachsenden Gemeinden ist der Wohnraum insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit tiefen Einkommen kaum erschwinglich – auch Angehörige des Mittelstands und Personen mit besonderen Bedürfnissen sind zunehmend betroffen.¹ Für armutsbetroffene und sozial benachteiligte Haushalte ist es besonders schwierig, eine Wohnung zu finden und diese langfristig behalten zu können.

Die öffentliche Hand ist gefordert, sich mit diesen aktuellen Herausforderungen auseinanderzusetzen. Kantone, Städte und Gemeinden leisten viel zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, indem sie u.a. preisgünstigen Wohnraum fördern oder im Rahmen der Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen Wohnkosten übernehmen.

Diese Handlungsansätze lösen aber die Problematik des Zugangs und Erhalts von Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte nur begrenzt. Deshalb haben verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden in den letzten Jahren Angebote der Wohnhilfe entweder direkt aufgebaut oder in Zusammenarbeit mit Dritten unterstützt.

Eine vom ETH Wohnforum – ETH CASE im Rahmen des Nationalen Programms gegen Armut verfasste Studie zeigt das Spektrum und die Rahmenbedingungen von bestehenden nicht-monetären Angeboten im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen auf.² Aus diesem Bericht – wie auch einer im Auftrag des BSV und BWO erarbeiteten Vorstudie zu monetären Instrumenten³ – geht hervor, dass neben den nicht-monetären Angeboten finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden grundlegend wichtig sind, damit sozial benachteiligte Haushalte Wohnungen finden, bzw. einem Wohnungsverlust vorbeugen können.

Die vorliegende Studie nimmt sich diesem Thema genauer an. Gegenstand der Untersuchung sind drei praktizierte finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden, die auch bei einem Sozialhilfebezug zum Tragen kommen: *Verbürgung Mietkaution*, *Solidarhaftung* sowie *Übernahme Mietvertrag*.

Der Bericht legt dabei zum einen dar, wie diese Garantiemodelle durch unterschiedliche Akteure – der Stiftung Edith Maryon (*Verbürgung Mietkaution*), der Stiftung Domicil (*Solidarhaftung*) und der Fondation Apollo (*Übernahme Mietvertrag*) – praktisch angewendet werden.⁴ Zum anderen wird genauer erörtert, welche Rolle die öffentliche Hand bei der Bereitstellung der Garantiemodelle spielt und welche Handlungsoptionen sie aktuell und in Zukunft diesbezüglich hat.

Alle untersuchten Garantiemodelle richten sich an einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte unabhängig davon, ob sie Sozialhilfe beziehen oder nicht. Die Garantiemodelle leisten dabei nicht nur einen wesentlichen Beitrag für deren Zugang und Erhalt von Wohnraum. Die Modelle haben auch das Potential, die Lücke nach der Ablösung von der Sozialhilfe zu überbrücken oder ein erneutes

¹ BWO 2014, Bochsler et al. 2015.

² Althaus, Schmidt, Glaser 2016.

³ Gloor & Meier 2015.

⁴ Punktuell geht der Bericht ausserdem auf Erfahrungen des Vereins WOHNenbern ein, der ebenfalls eine *Solidarhaftung* anbietet.

Einleitung

Abrutschen durch eine gezielte Unterstützung zu verhindern. Dadurch besitzen sie für Städte und Gemeinden nicht nur einen sozialen, sondern auch einen wirtschaftlichen Nutzen.

Zum Vorgehen

Die Auswahl der drei Modelle wurde in Absprache mit den Auftraggebern und der Projektgruppe⁵ getroffen und deckt alle zum Zeitpunkt der Studie bekannten Varianten von finanziellen Garantiemodellen ab.

Um die Modelle systematisch und vergleichend darzulegen, kamen in der Untersuchung folgende Methoden zur Anwendung:

1. Aufarbeitung der bestehenden Dokumente zu den jeweiligen Garantiemodellen sowie Einbezug der thematischen Literatur und Datenquellen⁶
2. Unabhängige juristische Abklärung zu den rechtlichen Grundlagen (Dr. Markus Rüssli, Umbricht Rechtsanwälte Zürich) – ergänzt mit einem Interview mit einer juristischen Expertin aus der Praxis (Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz)
3. Drei Experteninterviews mit den drei Anbietenden der Garantiemodelle, geführt jeweils mit den Stellenleitenden und 1-2 Mitgliedern der strategischen Leitung sowie
4. Schriftliche Kurzinterviews mit Vermietenden (pro Modell je 1 privater Eigentümer, 1 institutionelle Bewirtschaftungsfirma, 1 Wohnbaugenossenschaft).

Aufbau und Inhalte des Schlussberichts

Der folgende Bericht stellt die drei Garantiemodelle einander gegenüber und zeigt auf, welche Handlungsoptionen die öffentliche Hand hat, um diese anzubieten. Einleitend werden die Garantiemodelle *Verbürgung Mietkaution*, *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag* in Kurzporträts vorgestellt und definiert (Kap. 2). Anschliessend werden die rechtlichen Grundlagen der Garantiemodelle erörtert und im Zusammenhang mit der derzeit gängigen Organisationsform der Träger, die im konkreten Fall alles Stiftungen sind, diskutiert (Kap. 3). In Kap. 4 wird aufgezeigt, wie die drei Garantiemodelle in der Praxis konkret ausgestaltet sind und wie die Garantiegeber mit dem finanziellen Risiko umgehen. Diese Informationen dienen als Grundlage, um die aktuelle Rolle und Umsetzungsmöglichkeiten (Kap. 5), aber auch mögliche Handlungsalternativen für die öffentliche Hand (Kap. 6) genauer zu diskutieren. Zum Schluss werden die Vor- und Nachteile der bestehenden Garantiemodelle für die öffentliche Hand, aber auch für Vermietende, Mietende und die Garantiegeber zusammengefasst (Kap. 7).

Die vorliegende Studie soll damit Kantone, Städte und Gemeinden unterstützen, den spezifischen Nutzen und die Grenzen von finanziellen Garantiemodellen gegenüber Vermietenden einzuschätzen. Sie zeigt auf, wie die öffentliche Hand benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt in diesem Bereich unterstützen kann.

⁵ Es handelt sich hier um die Projektgruppe Wohnen des Nationalen Programms gegen Armut. Für die Mitgliederliste siehe <http://www.gegenarmut.ch/nationales-programm/organisation/>

⁶ Schwerpunkt bilden die Dokumente der drei Garantiegeber Stiftung Edith Maryon, Stiftung Domicil und Fondation Apollo sowie punktuell des Vereins WOohnenbern.

2 Drei Modelle finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden

Die folgenden Porträts stellen die drei Modelle finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden – *Verbürgung Mietkaution*, *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag* – vor. Die Porträts fassen kurz zusammen, wie die Modelle funktionieren und wie sie von verschiedenen Anbietenden – der Stiftung Edith Maryon, der Stiftung Domicil und der Fondation Apollo – in der Praxis angewendet werden. Grundlage hierzu sind die Interviews und Dokumente der drei Anbietenden.

2.1 *Verbürgung Mietkaution* (Stiftung Edith Maryon)

Was ist die ‚*Verbürgung Mietkaution*‘ und wie wird sie angewendet?

Beim Abschluss eines Wohnungsmietvertrages verlangen Vermietende heutzutage das Hinterlegen von Mietkautionen – in der Regel in der Höhe von drei Monatsmieten. Zahlreiche Menschen mit kleineren Einkommen können sich jedoch diesen finanziellen Zusatzaufwand nicht leisten, was ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt deutlich einschränkt. Ohne Kautions erhalten sie keine neue Wohnung. Hier greift das Garantiemodell *Verbürgung Mietkaution*.

In der Anwendung bietet die Stiftung Edith Maryon den Vermietenden die gewünschte finanzielle Sicherheit mittels der Rückstellung von Geldern in einen Solidaritätsfonds. Die Garantiegeberin übernimmt keine Barkautions, sondern bürgt, dass sie nach Auflösung des Mietverhältnisses gegebenenfalls Forderungen des Vermietenden zur Instandhaltung der Wohnung bei Schadensfällen oder ausstehende Mietzinsen in der Höhe von max. drei Monatsmieten übernimmt. Zur Risikoabdeckung leisten die Mietenden bei der Anmeldung eine Einmaleinlage in den Solidaritätsfonds in der Höhe von 15% der Mietkautionshöhe und bezahlen eine Einschreibe- und Verwaltungsgebühr von 200 CHF.

Entwicklung des Garantiemodells und Zusammenhang mit der Geschichte des Anbieters

Verbürgung Mietkaution ist einer von drei Pfeilern der Stiftung Edith Maryon und wurde 1999 entwickelt. Das Garantiemodell entwickelte sich aus der „Bürgschaftsgenossenschaft zur Förderung freier Initiativen“⁷. In der Anfangszeit gab es noch keine anderen Anbietenden oder Versicherungen, die für Mietkautionen gebürgt haben. Über die Jahre hat sich für die Stiftung bestätigt, dass in diesem Bereich eine grosse Nachfrage, gerade nach sozial orientierten Angeboten, existiert. In der Anfangszeit übernahm die Stiftung von der Bürgschaftsgenossenschaft 154 Mietkautions-Bürgschaften, seither hat die Stiftung für über 7000 Mietkautionen gebürgt. Derzeit laufen 3457 aktive Bürgschaften über die Stiftung (Stand Januar 2017).

Das Garantiemodell steht in engem Zusammenhang mit dem Stiftungszweck. Die Stiftung Edith Maryon wurde 1990 zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten mit einem Stiftungskapital von 12'000 CHF gegründet. Hauptzweck ist es, den Bodenwert der Spekulation zu entziehen. In diesem Zusammenhang erhält die Stiftung (Teil-)Schenkungen von Liegenschaften, deren EigentümerInnen sozial verantwortliche Nachfolgelösungen suchen. Mit dem Erlös aus Vermietung und Verpachtung

⁷ Aus der „Bürgschaftsgenossenschaft freier Initiativen“ ging auch die freie Gemeinschaftsbank hervor.

nimmt die Stiftung einen Förderzweck wahr, indem sie u.a. soziale Wohnprojekte fördert⁸ oder bei Bedarf weitere Gelder in den Solidaritätsfonds *Verbürgung Mietkaution* einschiesst.

2.2 *Solidarhaftung* (Stiftung Domicil)

Was ist die *Solidarhaftung* und wie wird sie angewendet?

Mit diesem Garantiemodell haftet eine Organisation im Mietvertrag solidarisch mit, um sozial benachteiligten Menschen den Zugang und Erhalt von Wohnraum zu ermöglichen. Neben der finanziellen Garantie, dass der Mietzins bezahlt wird, bietet die *Solidarhaftung* den Vermietenden auch die rechtliche Absicherung.

In der Anwendung der Stiftung Domicil unterzeichnet die Stiftung den Mietvertrag mit („Mit-Mietvertrag“) und übernimmt damit die solidarische Haftung für die fälligen Mietzinsen, Nebenkosten sowie weiteren Forderungen, die dem Vermieter gegenüber der Mieterschaft aufgrund des Mietvertrages zustehen (z.B. aufgrund von Schäden und anderer ausserordentlicher Abnutzung, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung und anderen Vertragsverletzungen etc.). Im Zuge des Garantiemodells verpflichtet sich die Stiftung auch, die Mieterschaft bei allfälligen Problemen in Mietverhältnis und Nachbarschaft am Wohnort zu begleiten und zu unterstützen. Im Rahmen der Wohnraumsicherung und Wohnintegration kann den Vermietenden eine Sicherheit garantiert werden, die die Mietenden aus eigener Kraft nicht leisten können.

Mit der *Solidarhaftung* übernimmt die Stiftung keine Mietkaution. Hierzu sind die Mietenden selbst verpflichtet. Die Stiftung muss jedoch dafür sorgen, dass die Kautions bei Mietantritt überwiesen oder dafür garantiert ist, entweder in Form einer Garantieerklärung einer Gemeinde oder eines Bardepots. Für das Depot stellt die Stiftung Domicil gelegentlich Gesuche bei Stiftungen oder beim Fonds der Stadt Zürich. Kosten für allfällige Schäden oder Mietzinsausfälle, die die Mietenden nicht selber begleichen können und die über die Kautionshöhe hinausgehen, werden mit Rückstellungen aus dem Stiftungsfonds beglichen.⁹

Entwicklung des Garantiemodells und Zusammenhang mit der Geschichte des Anbieters

Das Garantiemodell der *Solidarhaftung* im Bereich der Wohnhilfe ist in der Schweiz von der Stiftung Domicil entwickelt worden. Domicil hat sich 1992 als Verein gegründet und ist seit 1994 als Stiftung organisiert. Die finanzielle Garantieleistung ist von Anfang an Bestandteil ihres Angebots.¹⁰ Das Modell der *Solidarhaftung* wurde eingeführt, um dem Stiftungszweck gerecht zu werden. Die *Solidarhaftung* ist das „Hauptmodell“. Daneben bietet die Stiftung auch die alleinige Übernahme des Mietvertrags an, so dass die Vermietenden zwischen diesen beiden Varianten wählen können. Laut Angaben der Stiftung Domicil ist gerade bei Genossenschaften die Variante der Übernahme des Mietvertrages beliebt¹¹. Die Stiftung hat die Erfahrung gemacht, dass finanzielle Garantien unabdingbar sind, damit benachteiligte

⁸ Der Schwerpunkt liegt auf den Gebieten Gemeinschaftswohnen, Wohnen und Arbeiten oder Wohnen im Alter. Weitere Fördergebiete sind Kultur und Gewerbe, Gesundheit und Erholung, Bildung und Erziehung sowie Landwirtschaft und Gartenbau.

⁹ <https://www.domicilwohnen.ch/downloads/zusatzvereinbarung.pdf>

¹⁰ für eine detaillierte Beschreibung der Stiftung und ihres Angebots, siehe Althaus, Schmidt, Glaser 2016.

¹¹ Ca. ¼ aller Verträge die Domicil abschliesst fallen unter die Kategorie der Übernahme des Hauptmietvertrages.

Gruppen im sehr angespannten Zürcher Wohnungsmarkt überhaupt eine Wohnung finden und erhalten können. Derzeit haftet die Stiftung Domicil in 676 Mietverträgen solidarisch (vgl. ausführlicher Kap. 4.1). Die solidarische Haftung wurde ursprünglich als Bürgschaftserklärung angeboten, mit alleiniger Unterzeichnung des Mietvertrags durch die KlientInnen. Damit die Stiftung Domicil eine grössere mietrechtliche Handhabe hat, unterschreibt sie zur *Solidarhaftung* seit etwa 10 Jahren den Mietvertrag gemeinsam mit den KlientInnen (Mit-Mietvertrag). Seit 2004 existiert die rechtliche Zusatzvereinbarung zur *Solidarhaftung*, die die Stiftung mit den Vermietenden abschliesst.

Im Jahr 2014 hat die Stiftung Domicil begonnen, ihre Tätigkeit neben der Stadt Zürich auf weitere Gemeinden im Kanton auszuweiten. Heute arbeitet Domicil mit mehr als 25 Gemeinden im Kanton Zürich konkret zusammen. Im Unterschied zur Stadt Zürich richtet sich das Angebot der Stiftung – und somit auch die Garantieleistung der *Solidarhaftung* – in diesen Gemeinden jedoch bislang nur an Sozialhilfebeziehende, da die Gemeinden über ihre jeweiligen Sozialdienste nur für diese die Finanzierung übernehmen.¹² Das von der Stiftung Domicil ausgearbeitete Garantiemodell der *Solidarhaftung* wurde auch von einem anderen Anbieter der Wohnhilfe, dem Verein WOHNERN, übernommen.¹³

2.3 **Übernahme Mietvertrag (Fondation Apollo)**

Was beinhaltet das Modell *Übernahme Mietvertrag* und wie wird es angewendet?

Mit diesem Garantiemodell übernimmt eine Organisation den Mietvertrag (alleinige Unterzeichnung auf ihren Namen) und stellt die Wohnung sozial benachteiligten Menschen zur Verfügung, die aus eigener Kraft keine Wohnung finden oder die kurz vor einer Zwangsräumung stehen.

In der Anwendung der Fondation Apollo beschränkt sich der Vertrag zur Verfügungsstellung einer Wohnung mit den KlientInnen zunächst auf zwei Jahre und wird dann bei Bedarf jährlich erneuert. Nur in problemlosen Mietverhältnissen wird den Vermietenden ein Übertrag des Mietvertrags („glissement du bail“) angeboten. Die Wohnungen der Fondation Apollo verteilen sich auf viele Liegenschaften, was der sozialräumlichen Konzentration von Problemlagen entgegenwirken soll. Das Angebot wird grundsätzlich mit einer sozialen Begleitung („suivi social“) kombiniert. Ziel davon ist es, die Mietenden zu unterstützen, künftig wieder selbständig Mietverhältnisse einzugehen.

Die Stiftung bietet mit dem Mietvertrag eine Garantieerklärung, übernimmt aber keine Mietkaution und arbeitet auch nicht mit Vermietenden zusammen, die auf eine Barkaution bestehen.

Entwicklung des Garantiemodells und Zusammenhang mit der Geschichte des Anbieters

Das Garantiemodell der ‚*Übernahme Mietvertrag*‘ gehört von Anfang an zum Kern des Angebots der Fondation Apollo. Die Fondation Apollo wurde im Februar 2011 im Zuge der Wohnungsnot in der Genferseeregion mit finanzieller Unterstützung durch die Gemeinde Vevey und den Kanton Waadt gegründet. Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Studie¹⁴ kam zum Schluss, dass die Übernahme des Mietvertrags – in Kombination mit einer sozialen Begleitung – das Wichtigste sei, um Menschen, die

¹² Interview mit der Stiftung Domicil.

¹³ Kap. 4.1 widmet sich der konkreten Ausgestaltung der Garantiemodelle und geht auch auf die Erfahrungen von WOHNERN mit der *Solidarhaftung* ein.

¹⁴ Lanza, Michael 2008.

Drei Modelle finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden

vom Wohnungsmarkt praktisch ausgeschlossen sind, die Chance zu geben, eine Wohnung zu erhalten. Ausserdem sollte mit dem Garantiemodell der wachsenden Anzahl an Zwangsräumungen in der Region entgegengewirkt und die Kosten für Hotelübernachtungen von wohnungslosen Menschen für die öffentliche Hand reduziert werden. Die Nachfrage nach dem Angebot war und ist konstant gross. Derzeit übernimmt die Fondation Apollo die Mietverträge von 150 Wohnungen (vgl. ausführlicher Kap. 4.1). Die Fondation Apollo ist über die Jahre gewachsen und erstreckt sich heute auf Vevey, La Tour-de-Peilz, Montreux und Aigle. Seit April 2015 besteht ein Satellit in Yverdon für die Region Nord vaudois.¹⁵ Ein Vertrag mit den Gemeinden des Ouest lausannois ist in Vorbereitung.

¹⁵ Anfänglich wurde dieses Angebot allein durch den Kanton finanziert. Seit März 2017 beteiligt sich auch die Stadt Yverdon direkt mit einem Leistungsauftrag an die Fondation Apollo.

3 Rechtliche Grundlagen und Organisationsform

3.1 Rechtliche Grundlagen der Garantiemodelle¹⁶

Garantiemodell/ Rechtliche Grundlagen	<i>Verbürgung Mietkaution</i>	<i>Solidarhaftung</i>	<i>Übernahme Mietvertrag</i>
Mietrecht und mietrechtlich relevante Verordnungen/ Gesetze	OR Art. 257e (Art. zur Mietkaution)	OR Art. 253-304 VMWG; SR 221.213.11; SR 221.213.111; SR 221.231.15	OR Art. 253-304 VMWG; SR 221.213.11; SR 221.213.111; SR 221.231.15
Weitere gesetzl. Grundlagen zum Modell	OR Art. 492ff (Bürgschaft)	OR Art. 143-150 (<i>Solidarhaftung</i>)	--
Spezif. Verträge/ Vereinbarungen in Anwendung der untersuchten Garantiegeber	<i>Allgemeine Bestimmungen</i> der Stiftung Edith Maryon zur Verbürg. Mietk.	<i>Zusatzvereinbarung</i> der Stiftung Domicil mit Vermietenden und <i>Zusatzvertrag</i> mit Mietenden	<i>Contrat de mise à disposition d'un logement</i> der Fondation Apollo mit KlientInnen

Tabelle 1: Übersicht zu den rechtlichen Grundlagen der Garantiemodelle

Die drei Garantiemodelle haben unterschiedliche rechtliche Grundlagen. Neben dem Bezug auf das Schweizer Zivilgesetzbuch, schliessen die Anbietenden jeweils eigens verfasste, spezifische Vereinbarungen/ Verträge mit Vermietenden und KlientInnen ab.

Die gesetzlichen Grundlagen der Garantieleistungen sind mehrheitlich Bestandteil des Obligationenrechts. Das Obligationenrecht regelt die schuldrechtlichen Beziehungen, u.a. die einzelnen Vertragsverhältnisse zwischen Rechtssubjekten. Je nach Garantiemodell kommen diesbezüglich unterschiedliche Bestimmungen zur Anwendung.

Gesetzliche Grundlagen des Modell *Verbürgung Mietkaution*

Beim Modell der *Verbürgung Mietkaution* beschränkt sich die mietrechtliche Verpflichtung des Anbieters gegenüber den Vermietenden auf die entsprechenden Bestimmungen zur Mietkaution, d.h. OR Art. 257e. Das Vertragsverhältnis, das ein Anbieter mit den Vermietenden diesbezüglich eingeht, findet ihre rechtliche Grundlage ausserdem in OR Art. 492ff., dem entsprechenden Gesetzestext zur Bürgschaft.

¹⁶ Alle Angaben zu den Rechtsquellen dieses Kapitels beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf das Kurzmemorandum von Dr. Markus Rüssli, Rechtsanwalt, LL.M, Umbricht Rechtsanwälte, Zürich (s. Anhang).

Zusätzliche Verträge und Vereinbarungen bei der Verbürgung Mietkaution

Beim Modell der *Verbürgung Mietkaution* regeln die *Allgemeinen Bedingungen der Stiftung Edith Maryon* die rechtliche Ausgestaltung der Bürgschaft.¹⁷ Mit den Mietenden werden Bedingungen zur Übernahme der Verbürgung geregelt (Verpflichtung zur Entrichtung einer nicht rückerstattbaren Einmal-einlage in den Solidaritätsfonds sowie einer Einschreibe- und Verwaltungsgebühr). Ausserdem wird festgelegt, dass der Ertrag des Solidaritätsfonds von der Stiftung ausschliesslich zur Risikodeckung der Mietkautionen verwendet wird. Für die Vereinbarung mit den Vermietenden sind die Regelungen zur Beendigung der Bürgschaftsverpflichtung und der Geltendmachung von Schadensforderungen relevant, die auf der Grundlage des Mietrechts basieren.

Gesetzliche Grundlagen der Modelle Solidarhaftung und Übernahme Mietvertrag

Da die Anbietenden sowohl bei der *Solidarhaftung* wie auch bei der *Übernahme des Mietvertrags* die Mietverträge (mit-)unterzeichnen, gilt bei beiden das Mietrecht, d.h. OR Art. 253-304 und alle weiteren mietrechtlichen Verordnungen und Bestimmungen.¹⁸ Die spezifische Garantieleistung, die ein Anbieter mit der Mitunterzeichnung des Mietvertrags eingeht, findet ihre rechtliche Grundlage ausserdem in der *Solidarhaftung* nach OR Art. 143-150. Diese regelt, dass mehrere Schuldner – in diesem Fall die Stiftung Domicil und ihre KlientInnen als Mietende – im Schadensfall gemeinsam haften, wobei der Gläubiger (Vermietende) gegen jeden Einzelnen die Erfüllung der gesamten Schuld verlangen kann.¹⁹ Demgegenüber haftet – falls aus einem Mietverhältnis Schäden oder zusätzliche Kosten hervorgehen – beim Modell der alleinigen Unterzeichnung des Mietvertrags der Anbieter als einzige Partei gegenüber den Vermietenden.

Zusätzliche Verträge und Vereinbarungen bei der Solidarhaftung und der Übernahme Mietvertrag

Da die Anbietenden mit der Übernahme finanzieller Garantien erhebliche Risiken eingehen (siehe Kap. 4), sichern sie sich rechtlich im Rahmen des ihnen Möglichen ab, indem sie zusätzliche Verträge mit ihren KlientInnen und teils auch Vereinbarungen mit den Vermietenden abschliessen. Diese Regelungen dienen zugleich auch ihrem Stiftungszweck der Wohnraumsicherung für sozial benachteiligte Menschen. Der *Zusatzvertrag* mit den Mietenden der Stiftung Domicil oder der *Contrat de mise à disposition d'un appartement* der Fondation Apollo verpflichtet die KlientInnen u.a. zur regelmässigen Bezahlung der Miete, dem Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der Einhaltung der Hausordnung, der Informationspflicht gegenüber der Stiftung bei Problemen/ Schäden wie auch der Bereitschaft, mit der Stiftung zusammenzuarbeiten. Dazu gehört auch eine soziale Begleitung zu akzeptieren (siehe Anhang Kap. 9.5). Die Stiftungen haben diese Verträge juristisch überprüfen und somit absichern lassen.

¹⁷ Die Allgemeinen Bedingungen werden sowohl dem „Bürgschaftsantrag“ der Mietenden wie auch der „Bürgschaftsverpflichtung“ der Stiftung Edith Maryon gegenüber Vermietenden beigelegt.

¹⁸ Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11); Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung; SR 221.213.111); Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlichkeitserklärung (SR 221.231.15).

¹⁹ <https://www.lexwiki.ch/?s=Solidarhaftung>. Für die Stiftung Domicil bedeutet dies, dass die Stiftungsratsmitglieder auch einzeln mit ihrem Privatvermögen behaftet werden könnten, wenn sie ihrer Kontrollfunktion nicht nachkommen würden (Interview Stiftung Domicil).

Die relativ enge Begleitung geht für die KlientInnen mit gewissen Einschränkungen einher. Ob und inwiefern dies ein Eingriff in die Privatrechte darstellt, wäre laut der befragten juristischen Expertin rechtlich genauer abzuklären.²⁰ Die Anbietenden sind sich der ethisch und rechtlich anspruchsvollen Anforderungen bewusst, die sich ihnen mit der Begleitung der KlientInnen stellen.²¹ Aus rechtlicher Sicht schwierig sind insbesondere Konfliktfälle mit KlientInnen und Situationen, in denen die Anbietenden selbst eine Wohnungskündigung oder gar eine Zwangsräumung aussprechen müssten. Dies ist bislang im Fall des Modells *Übernahme Mietvertrag* der Fondation Apollo noch nicht vorgekommen. Die Verantwortlichen der Fondation Apollo nehmen an, dass ein solcher Gerichtsfall, im Sinne des Schutzes der schwächeren Partei, wahrscheinlich zu Gunsten der KlientInnen entschieden werden würde.²² Die Verträge könnten im Zuge eines solchen rechtlichen Präzedenzfalls im Nachgang aber angepasst werden.²³ Da sich rechtliche Gutachten auch widersprechen können, hat sich die Stiftung Fondation Apollo dafür entschieden, den Vertrag mit ihren KlientInnen vorerst nicht von einem weiteren Anwalt juristisch prüfen zu lassen. Dieser rechtliche Graubereich führt dazu, dass die Stiftung in der Zusammenarbeit mit den KlientInnen und den Vermietenden alles tut, um Konfliktfälle möglichst zu vermeiden.²⁴

Konflikte und Kündigungen mit KlientInnen stellen auch beim Modell der *Solidarhaftung* eine Herausforderung dar. Änderungen im Mietrecht haben jüngst dazu geführt, dass die Stiftung Domicil weniger Handhabe hat: die KlientInnen können im Konfliktfall mit der Stiftung oder bei Kündigungen neu auch alleine zur Schlichtungsbehörde gehen, und sind nicht mehr wie bis anhin dazu verpflichtet, dass beide Parteien, die den Vertrag unterzeichnet haben, zugegen sind. Während beim Modell der *Übernahme des Mietvertrages* der Mietvertrag die einzige rechtliche Grundlage des Verhältnisses zu den Vermietenden darstellt, wird beim Modell der *Solidarhaftung* mit den Vermietenden eine *Zusatzvereinbarung für die solidarische Haftung der Stiftung Domicil*²⁵ abgeschlossen. Darin aufgeführt werden die Bestimmungen zur *Solidarhaftung*, genauer die Mitunterzeichnung des Mietvertrags durch die Stiftung, die Rolle der Stiftung als Ansprechpartnerin für Vermietende und Mietende, aber auch das Vorgehen im Falle einer Auflösung des Mietvertrags oder bei gerichtlichen Verhandlungen. Wichtig ist es der Stiftung insbesondere, dass Vermietende Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis (wie Mietzinsrückstände, Reklamationen aus der Nachbarschaft etc.) ihr melden, damit sie zur Problemlösung oder der Vermeidung von Kündigungen rasch reagieren kann. Die Zusatzvereinbarung hat die Stiftung gemeinsam mit den Verbänden der Immobilienwirtschaft²⁶ herausgegeben, was ihr eine breit abgesicherte Legitimität verleiht.²⁷ Einige Vermietende unterschreiben die Zusatzvereinbarung auch nicht. Da die Stiftung Domicil als Mitmieterin den Mietvertrag mitunterschreibt, beurteilen sie die somit geltenden rechtlichen Bedingungen als ausreichend.²⁸

²⁰ Interview mit Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

²¹ Interview mit der Fondation Apollo.

²² Ebd.

²³ Ebd.

²⁴ Ebd.

²⁵ Siehe Anhang.

²⁶ Genauer dem Hauseigentümerverband (HEV) Zürich, dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), dem Regionalverbund Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen.

²⁷ Gegenwärtig wird die Zusatzvereinbarung der Stiftung Domicil revidiert, wobei die Stiftung unter anderem auch die Möglichkeit einer zeitlichen Befristung der *Solidarhaftung* von 5 Jahren prüft.

²⁸ Interview mit der Stiftung Domicil.

3.2 Finanzielle Garantieleistungen und die Organisationsform als Stiftung

Die drei untersuchten Garantiemodelle werden in der Praxis von Stiftungen angeboten. Es stellt sich deshalb die Frage nach dem Zusammenhang dieser Organisationsform mit der Übernahme von Garantieleistungen gegenüber Vermietenden.

Aus rechtlicher Sicht, „stützt sich die Übernahme finanzieller Garantien durch die Stiftungen auf den Stiftungszweck der drei untersuchten Stiftungen. Der Stiftungszweck wird in der Stiftungsurkunde umschrieben und dessen Erreichung in Reglementen näher festgelegt.“²⁹ Stiftungen die – wie die drei untersuchten – Garantiemodelle anbieten, sind von ihrem Zweck her gemeinnützig. Dies bedeutet, dass sie steuerbefreit sind, die Leistungen der Stiftungen sozial benachteiligten Personen zu Gute kommen und die Stiftungen keinen Gewinn anstreben oder einen solchen für den Stiftungszweck verwenden.³⁰

Die Ziele der Stiftung Edith Maryon sind breit ausgerichtet, die gemeinnützig orientierte Verbürgung von Mietkautionen ist nur ein Instrument unter anderen zur Erfüllung des Stiftungszwecks: der dauerhaften Absicherung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten.³¹ Demgegenüber bezieht sich der Stiftungszweck der Stiftung Domicil wie auch der Fondation Apollo ausschliesslich auf die Erbringung von Unterstützungsangeboten zur Wohnungsvermittlung und nachhaltigen Wohnraumsicherung sozial benachteiligter Haushalte. Dieses Ziel kann auch von der öffentlichen Hand (vgl. Kap. 5) und anderen gemeinnützigen Organisationsformen, wie dem eines Vereins oder einer Genossenschaft angestrebt werden.

Vorteile der Organisationsform einer Stiftung bei der Bereitstellung der Modelle

Die Gründe für das bisherige Anbieten der Garantiemodelle durch Stiftungen sind vielerlei: Eine Stiftung stellt eine einfache und relativ schlanke Organisationsstruktur dar. Erforderlich sind die Festlegung eines Stiftungszwecks, die Bildung eines Stiftungsrats und die Hinterlegung eines Startkapitals. Im Vergleich dazu erfordert ein Verein oder eine Genossenschaft den Einbezug breiterer Gruppen und Gefässe (wie Mitglieder bzw. GenossenschaftlerInnen, Generalversammlungen, Vorstand), was auch die Entscheidungsprozesse langsamer und anspruchsvoller macht. Dadurch hat eine Stiftung einen Grad an Freiheit und Unabhängigkeit in der Bestimmung, Ausrichtung und Anpassung ihrer Inhalte und Angebote und einen relativ grossen Entscheidungsspielraum auch im Unterschied zu staatlichen Institutionen. Dies ermöglicht es den Stiftungen auch, besser mit dem Risiko der finanziellen Garantien umzugehen (siehe Kapitel 4.2).

Wichtig hierbei ist für die Organisationsform einer Stiftung, dass sie sich gegenüber Forderungen seitens der Vermietenden, der KlientInnen wie auch der öffentlichen Hand abgrenzen und Anfragen auch ablehnen kann, wenn sie nicht ihr Kerngeschäft treffen bzw. wenn sie aus Gründen, die sie selbst bestimmen kann, nicht mit diesen kooperieren will. Dies trifft beispielsweise Vermietende, die qualitativ schlechte Wohnungen zu überbewerteten Mieten anbieten oder KlientInnengruppen, die eine umfassendere Unterstützung benötigen bzw. für die Übernahme einer finanziellen Garantie ein zu grosses Risiko bedeuten.³² Für die Sozialdienste der Gemeinden ist es viel schwieriger Wohnraum abzuweisen, da sie dringend auf Wohnraum für sehr vulnerable Bevölkerungsgruppen angewiesen sind, auch wenn dieser

²⁹ Kurzmemorandum von Dr. M. Rüssli, Rechtsanwalt.

³⁰ Interne Email Rechtsexperte Dr. M. Rüssli, 18.05.2017.

³¹ Zu diesem Stiftungszweck will die Stiftung insbesondere mittels der Sicherung und Bereitstellung von Immobilien/ Entschuldung des Bodens wie auch der Förderung sozialer Wohnprojekte beitragen.

³² Interviews mit den Stiftungen.

in sehr schlechtem Zustand ist. Ausserdem ermöglicht die Organisationsform einer Stiftung, Fonds zur Risikominimierung zu eröffnen und zu speisen, wie den Solidaritätsfonds zur *Verbürgung Mietkaution* der Stiftung Edith Maryon oder die Fonds für künftige Schadensfälle, welche die Stiftungen Domicil und Apollo jährlich mit Rückstellungsbeiträgen speisen (vgl. Kap. 4.2).

Einer der Hauptvorteile der Organisationsform einer Stiftung liegt in der Verpflichtung, einen Stiftungsrat zu bilden. Gezielt werden VertreterInnen aus der Immobilien- und Wirtschaftsbranche eingebunden und erweisen sich oft als „Türöffner“³³. Sie sind zentral für die Vertrauensbildung und Gewinnung von EigentümerInnen, Investoren wie auch von Liegenschaftsverwaltungen, damit diese der Stiftung adäquaten Wohnraum zur Verfügung stellen bzw. Bürgschaften annehmen anstelle von Barzahlungen zur Mietkaution. Letztlich erwecke das Auftreten einer gemeinnützigen Stiftung – so Interviewaussagen der Anbietenden aber auch von Vermietenden – bei vielen positive Assoziationen: von einer unabhängigen Organisation, die ein verlässlicher und professioneller Ansprechpartner sei und über Gelder verfüge (auch wenn dies nur bei Förderstiftungen der Fall ist). Dies kommt den Stiftungen bei der Kooperation mit den Vermietenden zugute, die unabdingbar ist zur Erfüllung ihres Stiftungszwecks.

³³ Interview mit Stiftung Domicil.

4 Praktische Anwendung der untersuchten Modelle und Risikomanagement

4.1 Konkrete Ausgestaltung der Garantiemodelle

Garantiemodell/ Konkrete Ausgestaltung	Verbürgung Mietkaution	Solidarhaftung	Übernahme Mietvertrag
Funktionieren/ Zweck	Solidaritätsfonds durch Einmaleinlage der Mietenden (15% der Kautionshöhe)	Instrument zur Absicherung der Vermietenden und zur Erfüllung des Stiftungszwecks Kostenlos für KlientInnen	
Zielgruppen	Offen für alle (nicht nur sozial Benachteiligte)	benachteiligte Haushalte auf Wohnungsmarkt (breit gefasst)	
Kombination mit nicht-monetären Dienstleistungen	Isoliertes Angebot bei der Stiftung Edith Maryon	Kombiniert mit Beratung, soziale Begleitung, Krisenintervention/-prävention	
Kennzahlen zur Nutzung	3457 aktive Bürgschaften (Jan. 2017) / Angebot Stiftung EM bestehend seit 1999	676 aktive <i>Solidarhaftungen</i> (Dez. 2016) / Angebot Stiftung Domicil bestehend seit 1994	150 aktive Mietverträge (Feb. 2017)/ Angebot Fondation Apollo bestehend seit 2011 (→ Domicil: 225 Mietverträge, Dez. 16) ³⁴
Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand	Indirekt, keine finanzielle Unterstützung	Direkte Unterstützung der Anbieter/ Garantiegeber durch Leistungs- bzw. Subventionsverträge	

Tabelle 2: Ausgestaltung der Garantiemodelle

Die Tabelle fasst wesentliche Inhalte zusammen, wie die Garantiemodelle aktuell in der Praxis ausgestaltet sind (Ist-Zustand, Stand: Frühjahr 2017).

Anhand der fünf Dimensionen: 1. Funktionieren/Zweck, 2. Kombination mit nicht-monetären Dienstleistungen, 3. Zielgruppe/Zugangsbedingung, 4. Kennzahlen zur Nutzung des Angebotes und 5. Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand lassen sich die Garantiemodelle systematisch vergleichen. Da beim Modell der *Solidarhaftung* und der *Übernahme des Mietvertrags* die Anbieter den Mietvertrag unterzeichnen bzw. mitunterzeichnen, funktionieren sie in der Praxis in vielerlei Hinsicht ähnlich. Deshalb werden sie im Vergleich hier teils zusammengefasst.

Funktionieren und Zweck der Garantiemodelle

Die Kurzporträts (siehe Kap. 2) verdeutlichen: Die finanziellen Garantieleistungen zielen in erster Linie darauf ab, Vermietende dafür zu gewinnen, sozial benachteiligte Haushalte bei der Wohnungsvergabe

³⁴ Die Stiftung Domicil übernimmt ebenfalls Mietverträge und vermietet die Wohnung dann an ihre KlientInnen unter.

zu berücksichtigen und Wohnungskündigungen bzw. Zwangsräumungen wenn immer möglich zu vermeiden. Während der Zweck der *Verbürgung Mietkaution* in erster Linie in der Gewährleistung des Zugangs zum Wohnungsmarkt liegt, bieten die anderen beiden Modelle (*Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag*) den Vermietenden, aber auch den Mietenden, eine umfassendere Absicherung – auch in bestehenden Mietverhältnissen.

In der Praxis der Akteure ist das Garantiemodell *Verbürgung Mietkaution* ein Tätigkeitsbereich der Stiftung Edith Maryon unter anderen. Demgegenüber sind die *Solidarhaftung* oder die *Übernahme Mietvertrag* für die Garantiegeberinnen zentrale Instrumente, um den Stiftungszweck zu erfüllen.

Das Modell *Verbürgung Mietkaution* funktioniert über die Speisung eines Solidaritätsfonds, in den die Mietenden eine Einmaleinlage einzahlen. Anstelle einer Barkaution von drei Monatszinsen direkt an die Vermietenden, bezahlen die Mietenden 15% der Kautionshöhe – und eine einmalige Verwaltungsgebühr von 200 CHF – an die Stiftung Edith Maryon.³⁵ Für armutsbetroffene Haushalte kann dieser Beitrag bereits eine Hürde sein. Sie sind hier auf weitere Unterstützungsmassnahmen angewiesen. Bei Sozialhilfebeziehenden übernimmt die Sozialhilfe in der Regel die Kosten.

Demgegenüber sind die beiden Modelle *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag* für die KlientInnen im Prinzip kostenlos³⁶.

Zielgruppen der Garantiemodelle und Zugangsbedingungen

Die Zielgruppe der *Verbürgung Mietkaution* lässt sich sehr breit definieren. In der Anwendung durch die Stiftung Edith Maryon steht das Angebot allen Wohnungsmietenden in der Stadt Basel und der Nordwestschweiz zur Verfügung, sofern sie die Bedingungen zur Anmeldung erfüllen. Neben der Bezahlung der Einmaleinlage in den Solidaritätsfonds und der Verwaltungsgebühr müssen die KlientInnen zur Anmeldung eine Reihe von Dokumenten und Nachweisen eingeben.³⁷ In der Praxis nehmen überwiegend Haushalte mit kleinen Einkommen und Sozialhilfebeziehende das Garantiemodell in Anspruch. Gelegentlich nehmen besser Verdienende das Angebot wahr, insofern sie sich mit dem Solidaritätsgedanken des Modells identifizieren. Betreibungen und Schulden – auch sehr hohe – sind i.d.R. kein Ausschlusskriterium (im Unterschied etwa zu Mietkautions-Versicherungen auf dem Markt). Eine Ausnahme und Ablehnungsgrund können – je nach Ausmass – Betreibungen aus ehemaligen Mietverhältnissen sein. Ein weiterer Ablehnungsgrund ist, wenn der Mietzins massgeblich über dem zur Verfügung stehenden Haushaltsbudget der Mietenden liegt, so dass andere Dinge des täglichen Bedarfs nicht mehr finanziert werden können.

Im Vergleich zur *Verbürgung Mietkaution* sind die Zielgruppen der *Solidarhaftung* und der *Übernahme Mietvertrag* spezifischer gefasst. Die beiden Garantiemodelle richten sich gezielt an Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Beide Garantiegeber fassen diese Gruppe dabei bewusst breiter als lediglich im wirtschaftlichen Sinn.

³⁵ Bei einem monatlichen Mietzins von 1500 CHF bezahlen die Mietenden demnach anstelle von 4500 CHF Kautions 675 CHF als Einmaleinlage. Bei einem Mietzins von 2100 CHF ist der Betrag dementsprechend höher, anstelle eine Kautions von 6300 CHF kostet es die Mietenden 945 CHF. Dazu gerechnet werden muss die Einschreibegebühr von 200 CHF.

³⁶ Die Stiftung Domicil ist bestrebt, ihr Garantiemodell so auszubauen, dass auch Working Poor ausserhalb der Stadt Zürich in Gemeinden des Kantons Zürich einen kostenlosen Zugang zum Angebot haben. Wie die finanzielle Ausgestaltung aussehen wird, ist momentan offen.

³⁷ Kopie des Mietvertrags, Kopie des Passes bzw. Ausländerausweis, detaillierter Betreibungsauszug, Offenlegung des Budgets, ggf. Kündigungsbestätigung des Vorvermieters.

In der Darstellung der Stiftung Domicil richtet sich das Dienstleistungsangebot in erster Linie an Haushalte mit kleinen Einkommen, Familien und Alleinerziehende, Arbeitslose, Menschen mit IV-Rente, Menschen mit Sozialhilfe, Working Poor, Menschen mit Schulden und Betreibungen, Menschen aus anderen Kulturen.³⁸ Die *Solidarhaftung* ist auf die Bedürfnisse der Vermietenden ausgerichtet, denn das Garantiemodell bietet ihnen bei sozial und wirtschaftlich benachteiligten Haushalten die nötige Sicherheit. Die Nutzniesser werden dabei durch den Leistungsauftrag bestimmt: sie müssen entweder in der Stadt Zürich wohnhaft sein oder Sozialhilfe beziehen (im Falle von Gemeinden im Kanton Zürich, die mit der Stiftung Domicil zusammenarbeiten). Abgelehnt werden in der Regel Menschen mit sehr hohen Schulden und mehreren Betreibungen von Mietzinsausständen und Haushalte, die unter dem Existenzminimum leben und bewusst auf Sozialhilfe verzichten wollen (bspw. aus aufenthaltsrechtlichen Gründen); für die Garantiegeberin ist das Risiko zur Übernahme einer finanziellen Garantie in diesem Fall zu gross. Auch wenn sich abzeichnet, dass KlientInnen nicht selbständig wohnen können oder nicht mit der Stiftung kooperieren werden nicht aufgenommen.

Die Fondation Apollo übernimmt – laut eigener Darlegung – insbesondere Mietverträge für Menschen mit wenig Einkommen wie Working Poor, verschuldete Personen, Sozialhilfebeziehende, RentnerInnen oder junge Personen in Ausbildung, die von Wohnungslosigkeit oder Zwangsräumung bedroht sind oder in einer unpassenden Wohnsituation leben.³⁹ In der Praxis sind es insbesondere Haushalte in sehr prekären und schwierigen Lebenslagen, die das Garantiemodell nutzen. Die Stiftung nimmt dabei auch Menschen mit sehr hohen Schulden und Betreibungen sowie Mehrfachproblematiken auf. Das Angebot richtet sich aber nicht an Menschen, die eine Wohnbetreuung brauchen (bspw. aufgrund ausgeprägter Sucht- oder psychischer Erkrankungen) oder die nicht mit der Stiftung kooperieren wollen.

Kombination der Garantiemodelle mit nicht-monetären Beratungs- und Unterstützungsangeboten

Das Garantiemodell *Verbürgung Mietkaution* funktioniert als Einzelangebot und wird nicht mit anderen Dienstleistungen kombiniert. Allerdings nimmt die Stiftung bei der Anmeldung und bei der Auflösung eines Mietverhältnisses eine relativ umfassende Betreuung der KlientInnen vor. Wer Mühe hat in eigener Kraft ein Gesuch zusammenzustellen, wird administrativ unterstützt. Ebenfalls ist die Sensibilisierung und Vermittlung von (Wohn-)Kompetenzen der künftigen MieterInnen ein wichtiger Teil in der Anwendung des Modells. Sie werden über die Relevanz des Abschlusses von Haftpflichtversicherungen oder Mängellisten bei Einzug in eine Wohnung sowie ihre Rechte und Pflichten beim Wohnen (Einhaltung Hausordnung u.a.) informiert.

Das Modell *Verbürgung Mietkaution* wird hier im Unterschied zu den beiden anderen untersuchten Garantiemodellen nicht mit nicht-monetären Dienstleistungen kombiniert. Die KlientInnen werden je nach Bedarf beraten, umfassend sozial begleitet und in Krisensituationen unterstützt.⁴⁰ Die (Mit-)Unterzeichnung des Mietvertrags geht mit erheblichen Risiken einher. Um diese Risiken tragen zu können ist die Kombination der finanziellen Garantieleistungen mit nicht-monetären Beratungs- und Unterstützungsangeboten für die Garantiegeber zentral (vgl. Kap. 4.2).

³⁸ www.domicilwohnen.ch.

³⁹ Présentation de Rachèle Féret, Assises du logement 2013, Penser le logement autrement, www.fondation-apollo.ch

⁴⁰ Vgl. Althaus, Schmidt, Glaser 2016.

Die *Solidarhaftung* ist für die Stiftung Domicil ein wesentliches Instrument zur Gewinnung und Überzeugung von Vermietenden, denn für Vermietende ist die finanzielle Sicherheit entscheidend. Sei es um eine Wohnung an sozial Benachteiligte zu vermieten (Kombination mit ihrem Angebot der Wohnungsvermittlung und Unterstützung bei der Wohnungssuche) oder um Wohnungsverlust zu vermeiden (Angebot der Wohnraumsicherung). Auch beim Garantiemodell *Übernahme Mietvertrag* werden die KlientInnen eng beraten und begleitet. In der Anwendung der Fondation Apollo ist das Garantiemodell Bestandteil des Angebots der Wohnungsvermittlung („aide au relogement“) wie auch des Angebots zur Vermeidung von Zwangsräumungen („maintien dans le logement en cas de risque d’expulsion“). KlientInnen, die eine Chance haben, aus eigener Kraft eine Wohnung zu finden, werden bei der Wohnungssuche beraten und wenn immer möglich dabei unterstützt, den Mietvertrag selbst zu unterschreiben (über das Angebot der „comptoirs du logement“).

Kennzahlen zur Nutzung der Garantiemodelle

Alle drei Garantiemodelle stossen in der Praxis auf eine grosse Nachfrage. Die Stiftung Edith Maryon weist derzeit 3457 aktive Bürgschaften auf (Stand Januar 2017). Seit dem Aufbau des Angebots im Jahr 1999 hat die Stiftung Edith Maryon in über 7000 Mietverhältnissen gebürgt. Im Vergleich zu den beiden anderen Garantiemodellen ist dies eine hohe Anzahl an Dossiers. Dies liegt in dem finanziell niedrigeren Risiko (siehe Kap. 4.2) und in dem vergleichsweise geringeren Zeitaufwand begründet, der pro betreuten KlientInnen nötig ist. Insgesamt benötigt die Stiftung Edith Maryon 140% Stellenprozente für die *Verbürgung Mietkaution*.⁴¹

Der Zeitaufwand, der für die Modelle der *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag* erforderlich ist, lässt sich nicht von den nicht-monetären Beratungs- und Unterstützungsleistungen abgrenzen, die zur Übernahme der finanziellen Garantieleistungen unabdingbar sind. Dementsprechend ist auch der Personalaufwand für das Gesamtangebot erheblich höher. Die Stiftung Domicil beschäftigt insgesamt 13 Mitarbeitende zu 1'080 Stellenprozenten.⁴² Die Fondation Apollo besteht aus 11 Mitarbeitenden, die insgesamt zu 840 Stellenprozenten arbeiten.⁴³ Die Stiftung Domicil haftet derzeit in 676 Mietverträgen solidarisch. Davon hat die Stiftung allein im Jahr 2016 103 neue Wohnungen vermittelt, bei denen das Garantiemodell der *Solidarhaftung* greift. Die Fondation Apollo übernimmt aktuell bei 150 Wohnungen die Mietverträge und hat im Jahr 2016 67 neue Wohnungen vermittelt. Im Unterschied zur Stiftung Domicil, die es seit 23 Jahren gibt (gegründet 1994), besteht die Fondation Apollo erst seit sechs Jahren (gegründet 2011). Seit 2013 konnte die Fondation Apollo bereits 50 Mietverträge ablösen und auf den Namen der KlientInnen übertragen („glissement du bail“). Die Stiftung Domicil verzeichnet zwischen 2013 und 2016 insgesamt 168 Ablösungen.

⁴¹ Davon ca. 90 Stellenprozente für die Annahmen/ Bearbeitungen der Bürgschaftsanträge, ca. 30 Stellenprozente für die Bearbeitung von Schadensfällen und ca. 10 Stellenprozente für die Buchhaltung.

⁴² Aufteilung der Mitarbeitendenprofile der Stiftung Domicil: 1 Geschäftsleitung, 3 Sozialarbeitende, 7 Sachbearbeitende Immobilienbewirtschaftung, Akquisition & KV, 2 Mitarbeitende Kommunikation & Unterstützung GL.

⁴³ Aufteilung der Mitarbeitendenprofile der Fondation Apollo: 1 Geschäftsleitung, 2 Stellenleitungen, 4 Sozialarbeitende, 3 Administration und Buchhaltung, 1 Praktikant/in.

Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand

Die aktuelle Rolle der öffentlichen Hand in der Bereitstellung der Garantiemodelle wird in Kap. 5 ausführlicher behandelt.

Die öffentliche Hand ist nur in den beiden Garantiemodellen der *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag* direkt involviert. Die entsprechenden Städte und Gemeinden unterstützen die Modelle, indem sie Leistungs- bzw. Subventionsverträge mit den Stiftungen abschliessen. Dabei fördern sie aber nicht spezifisch die Garantiemodelle, sondern die Gesamtangebotspakete der Stiftungen, sprich die Kombination aus nicht-monetären Dienstleistungen und finanziellen Garantien.

Die Zusammenarbeit der öffentlichen Hand erfolgt beim Modell *Verbürgung Mietkaution* indirekt, indem die öffentlichen Sozialdienste mit der Stiftung Edith Maryon zusammenarbeiten, einkommensschwachen Haushalten das Garantiemodell empfehlen und die dazu erforderlichen Kosten übernehmen.

Exkurs: Erfahrungen des Verein WOHNERN mit dem Garantiemodell der *Solidarhaftung*

WOHNERN ist ein Verein, der in der Stadt Bern Angebote des (teil-)betreuten und begleiteten Wohnens für Menschen mit Wohnproblemen und psychosozialen Beeinträchtigungen und/ oder einer Suchtproblematik anbietet. Der Verein lancierte 2014 gemeinsam mit dem Hauseigentümerverband das Projekt Optimo und hat im Zuge dessen die *Solidarhaftung* eingeführt. Nach Absprache mit der Stiftung Domicil konnte WOHNERN ihr Modell der *Solidarhaftung* übernehmen. Auslöser für das Projekt Optimo war die Erfahrung, dass KlientInnen nach einem Aufenthalt im (teil-)betreuten Wohnen kaum mehr Anschlusslösungen auf dem regulären Wohnungsmarkt fanden. Dies hat WOHNERN dazu bewegt für Bewohnerinnen und Bewohner mit guter Wohnfähigkeit und stabiler Lebenssituation die *Solidarhaftung* für deren Mietverhältnisse zu übernehmen.⁴⁴ Sämtliche allfällige Mietzinsausfälle sowie Nebenkosten und Kosten für Schäden werden mit der übernommenen *Solidarhaftung* abgesichert. Zur finanziellen Absicherung wird zusätzlich eine umfassende Begleitung bei der Wohnungssuche, Wohnungsübergabe und Hilfe bei der Organisation des Umzugs angeboten. Auch bietet WOHNERN mit dem Projekt Optimo eine Ansprechperson für KlientInnen, Vermietende und soziale Dienste.

In der Praxiserfahrung stellte sich die Umsetzung des Projekts anspruchsvoll dar. Eine ursprüngliche Laufzeit von drei Jahren erwies sich als nicht durchsetzbar (siehe unten), so dass diese wieder aufgehoben wurde. Statt den ursprünglich vorgesehenen 20 Wohnungsvermittlungen pro Jahr werden maximal jeweils vier Personen gleichzeitig ins Programm aufgenommen. Da die *Solidarhaftung* ein grosses finanzielles Risiko für WOHNERN darstellt, ist der Verein zur äusserst sorgfältigen Auswahl der KlientInnen gezwungen. Laut Angaben des Geschäftsleiters investierte WOHNERN anfänglich viel Energie und Ressourcen in die Akquisition von Liegenschaftsverwaltungen, der Erfolg des Projekts war dennoch „nicht überwältigend“.⁴⁵ Insgesamt kamen seit 2014 sieben Mietverträge mit *Solidarhaftung* zustande. Zurzeit laufen drei Verträge (Stand März 2017). Bei den 2016/2017 abgeschlossenen neuen Verträgen handelt es sich um Verwaltungen, die aufgrund von guten Erfahrungen mit dem Garantiemodell zum zweiten Mal einen Vertrag eingehen. Gemäss einem von der Berner Fachhochschule verfassten Evaluationsbericht zum Projekt, lassen sich unterschiedliche Herausforderungen aufführen. Dazu gehört

⁴⁴ Siehe <https://wohnenbern.ch/aktuell/optimo/>

⁴⁵ E-Mail von Eugen Uebel, Geschäftsleiter WOHNERN an Eveline Althaus, 21. März 2017.

die Problematik der generell extrem aufwändigen Wohnungssuche bei einer sehr tiefen Leerstandsquote in Bern, die sich für die besonders vulnerable Zielgruppe von WOHNERN noch verschärft. Ein weiterer Grund liegt in der örtlichen Begrenzung auf die Stadt Bern, da im Rahmen des Projekts Optimo keine Abkommen mit anderen Sozialdiensten und Gemeinden im Umland bestehen.⁴⁶

4.2 Umgang mit dem finanziellen Risiko

Mit der Übernahme der Garantieleistungen gehen die Stiftungen erhebliche finanzielle Risiken ein. Die Garantiemodelle *Solidarhaftung* und *Übernahme des Mietvertrages* tragen im Vergleich zu *Verbürgung Mietkaution* ein deutlich höheres Risiko, da die Garantiegeber bei allfälligen Schadensfällen oder Mietzinsausständen auch über die Höhe der Mietkaution hinaus belangt werden können.

Aus rechtlicher Sicht sind die Risiken beim Modell der *Übernahme des Mietvertrags* besonders hoch. Wenn beispielsweise eine Wohnung grobfahrlässig beschädigt wird, muss die Stiftung als Mieterin die Kosten für die Instandhaltung übernehmen, da in solchen Fällen in der Regel keine Haftpflichtversicherung eintritt. Da bei der *Solidarhaftung* Vermietende im Schadensfall die Erfüllung der gesamten Schuld bei einer Partei einfordern kann, die KlientInnen in der Regel mittellos sind, ist demnach in der Praxis das finanzielle Risiko auch bei diesem Modell sehr hoch. Auf Grund dessen sichern sich die Anbietenden durch zahlreiche Bedingungen rechtlich gegen voraussehbare finanzielle Risiken und fahrlässiges Verhalten ab (vgl. Kap. 3.1).

Im Vergleich geringer fällt das finanzielle Risiko im Einzelfall in *Verbürgung Mietkaution* aus, da es sich auf Kosten in der Maximalhöhe von drei Monatszinsen bezieht. Die Stiftung Edith Maryon speist mit den Einmaleinlagen einen Fonds zur Risikodeckung. Die Summe der jährlich ausbezahlten Schadensfälle liegt bei rund 13%.⁴⁷

Die Stiftungen wirken den Risiken in den Verträgen und Vereinbarungen entgegen, die sie mit den Mietenden und teils auch Vermietenden abschliessen. Darin wird das relativ umfangreiche Ausmass der Kontrolle bestimmt, die die Stiftungen auf ihre KlientInnen ausüben, um die Risiken zu minimieren. (siehe Kap. 3.1 sowie eine Auflistung in Anhang 9.5)

Die folgende Tabelle systematisiert den Umgang mit dem finanziellen Risiko der drei untersuchten Garantiemodelle. Dabei kommen insbesondere drei Massnahmenbereiche zum Tragen: administrative Arbeiten, soziale Arbeit und Überzeugungsarbeit gegenüber Vermietenden.

Da die Anbietenden beim Modell der *Solidarhaftung* wie auch der *Übernahme des Mietvertrags* in den Mietverhältnissen für sämtliche Schadensfälle sowie bei allfälligen Mietzinsausständen (mit)haften, sind die Umgangsstrategien mit dem Risiko mehrheitlich dieselben.

⁴⁶ vgl. Evaluationsbericht der Berner Fachhochschule, Frischknecht, Zychlinksi 2014.

⁴⁷ Im Jahr 2016 belief sich die Schadenssumme der Stiftung Edith Maryon auf rund 184'243 CHF bei einem Gesamtbudget des Solidaritätsfonds von 1'384'619 CHF (Angaben der Stiftung Edith Maryon). Trotz eines relativ hohen Risikos halten sich auch die Schadenssummen, die die Stiftung Domicil und Fondation Apollo in der Praxis übernehmen, in relativ geringem Rahmen. Für die Stiftung Domicil: Aufwand Solidarhaftansprüche im Jahr 2015: 16'402 CHF und im Jahr 2014: 5'542 CHF. Der Fonds mit Rückstellungen für die *Solidarhaftung* beläuft sich auf: 60'000 CHF (Stiftung Domicil, Jahresbericht 2015, S. 8). Die Fondation Apollo weist 2015 Ausgaben für „remboursements avances diverses aux bénéficiaires“ von 3'194 CHF auf und Rückstellungen für künftige Ausgaben von aktuell 28'000 CHF (Fondation Apollo, Rapport d'activité 2015, p.15).

Garantiemodell/ Umgang mit finanzi- ellem Risiko	Verbürgung Mietkaution	Solidarhaftung und Übernahme Miet- vertrag
Administrative Arbeit	Prüfung der Anträge Jährliche Kontrolle der laufen- den Bürgschaften Jährliche Prüfung des Solidari- tätsfonds (ggf. Speisung zu- sätzlicher Gelder durch Stif- tung)	Regelmässige Kontrolle der Bezahlung von Mietzinsen und Haftpflichtversiche- rungsbeiträgen Prüfung und Administration aller Ver- träge und Vereinbarungen (mit Vermie- tenden und KlientInnen) Reporting und Controlling
Soziale Arbeit nicht-monetäre Dienstleistungen	persönlicher Kontakt mit An- tragstellenden/ Information zu Rechten und Pflichten	Soziale Wohnbegleitungen/ Vermittlung von Wohnkompetenzen (bei Bedarf) Informationspflicht und Unterstützung bei Problemen oder Konflikten im Miet- verhältnis und Wohnumfeld rasche Krisenintervention
Überzeugungsarbeit gg. Vermietenden	Kontaktaufnahme und -pflege (bei Bedarf)	Vernetzung mit Immobilienbranche Bemühungen zur Ablösung/ Übergabe von Mietverträgen an KlientInnen (in stabilen Situationen)

Tabelle 3: Umgang mit dem finanziellen Risiko

Administrative Arbeit

Zur Minimierung des Risikos ist beim Modell der *Solidarhaftung* wie auch bei der *Übernahme des Miet-
vertrags* die regelmässige Kontrolle der Bezahlung der Mietzinse und Haftpflichtversicherungsbeiträge
zentral. Ein erheblicher Aufwand liegt in der Administration und Prüfung der Verträge und Vereinbarun-
gen, die die Anbieter mit den Vermietenden und den KlientInnen im Zusammenhang mit dem (Unter-)
Mietverhältnis abschliessen.

Beim Modell der *Verbürgung Mietkaution* liegt der Schwerpunkt des Risikomanagements im Administ-
rativen: die intensive Prüfung der Anträge ist entscheidend, um die Personen und deren Bedürfnisse im
Zusammenhang mit den eingereichten Unterlagen einschätzen zu können. Zukünftig strebt die Stiftung
Edith Maryon eine bessere Kontrolle des Abschlusses von Haftpflichtversicherungen an. Zum Risiko-
management werden bei der *Verbürgung Mietkaution* zwei weitere administrative Massnahmen ange-
wandt: Zum einen eine jährliche Kontrolle der Mietverhältnisse, um zu vermeiden, dass sich offene
Bürgschaften trotz beendigter Mietverhältnisse ansammeln. Neben der Befragung der Mietenden ver-
pflichtet sich die Stiftung bei unbeantworteten oder retournierten Anfragen beim Einwohneramt nachzu-
fragen, ob oder wohin die Mietenden umgezogen sind. Denn Bürgschaftsverhältnisse dürfen nur mit
dieser Sicherheit beendet werden. Zum anderen findet eine jährliche Prüfung des Solidaritätsfonds statt,
um die 15% Einmaleinlage auf die aktive Anzahl an Bürgschaften verlässlich berechnen zu können. Auf
dieser Grundlage lassen sich Aussagen machen über Überschüsse oder die Notwendigkeit zusätzliche
finanzielle Mittel der Stiftung in den Solidaritätsfonds einzuspeisen. Von 2013 bis 2015 war der Solida-
ritätsfonds der Stiftung Edith Maryon gedeckt, im Jahr 2016 schloss er mit einem leichten Minus ab.⁴⁸

⁴⁸ Interview Stiftung Edith Maryon.

Soziale Arbeit und nicht-monetäre Dienstleistungen

Die Kombination mit nicht-monetären Dienstleistungen in Form der sozialen Wohnbegleitung und Krisenintervention ist für die finanziell risikoreichen Modelle der *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag* entscheidend. Sie helfen das Risiko stark zu minimieren, gehen aber mit einem gewissen Eingriff in die Privatsphäre der KlientInnen einher (vgl. Kap. 3.1). Neben der sozialen Unterstützung und Kontrolle ist vor allem der Aufbau und die Pflege eines Vertrauensverhältnisses mit den KlientInnen wichtig. Laut Einschätzung der Anbietenden trägt es wesentlich zur Reduzierung der Risiken bei, wenn die Mietenden den Sinn der Kontrolle der Bezahlung der Mietzinse verstehen und selbst alles dafür tun, ihre Wohnungen zu behalten. Aus diesem Grund lanciert die Stiftung Domicil im Rahmen des Modells *Solidarhaftung* momentan ein Projekt zum „muttersprachlichen Wohncoaching“, bei dem MigrantInnen bereits vor dem Wohnungseinzug über Leistungen der Stiftung Domicil und ihre Pflichten und Rechte im Mietverhältnis in ihrer Muttersprache informiert werden.

Im Rahmen des Modells *Übernahme Mietvertrag* bietet die Fondation Apollo KlientInnen in finanziellen Notlagen an, die Mietzinszahlungen vorzuschüssen.

Auch beim Modell *Verbürgung Mietkaution* wird im persönlichen Kontakt mit den Antragsstellenden angestrebt, die Schadenskosten in Grenzen zu halten. Die Stiftung Edith Maryon informiert die Mietenden über ihre Rechten und Pflichten und sensibilisiert sie beispielsweise für die Wichtigkeit, beim Einzug eine Mängelliste zu erstellen.

Überzeugungsarbeit gegenüber Vermietenden

Die Kontaktaufnahme und –pflege mit den Vermietenden, sowie eine gute generelle Vernetzung mit der Immobilienbranche sind für alle drei Garantiemodelle wesentliche Strategien im Umgang mit dem Risiko. Dazu gehört auch die Praxis und Organisationsbedingungen der EigentümerInnen und Immobilienbewirtschaftungsunternehmen zu kennen. Denn die gegenseitige Kenntnis und ein kompetenter Umgang miteinander erleichtert den Zugang zu neuen Wohnungen und ermöglicht es, bei Problemen in bestehenden Mietverhältnissen rasch reagieren zu können und passende Lösungen zu finden. Die befragten Vermietenden beurteilen dies als entscheidend.

Gegenüber den Vermietenden betonen die Anbietenden neben den Vorteilen ihres Angebots auch die vorurteilsfreie Haltung im Umgang mit den Mietenden. Die Stiftung Edith Maryon kann aus einer mehrjährigen Prüfung der Schadensfälle beispielsweise aufzeigen, dass gängige Negativbilder gegenüber Armutsbetroffenen und/ oder Sozialhilfebeziehenden nicht haltbar sind, da diese nicht mehr Schäden verursachen als andere Mietenden.⁴⁹

Eine Folge der Garantiemodelle *Übernahme Mietvertrag* und *Solidarhaftung* liegt im stetigen Anwachsen der Mietverhältnisse, damit steigt auch das finanzielle Risiko. Um dieses Risiko in Grenzen zu halten, bemühen sich die Stiftungen bei unkomplizierten Mietverhältnissen nach einer gewissen Zeit darum, die Mietverträge an die Mietenden zu übergeben.⁵⁰ Dies gestaltet sich allerdings als grosse Herausforderung, da die Vermietenden in der Regel mit dem für sie bislang komplikationslosen Arrangement der Garantiemodelle sehr zufrieden sind (siehe Kap. 6.1.).

⁴⁹ Ebd.

⁵⁰ Im Rahmen des Garantiemodells *Übernahme Mietvertrag* arbeitet die Fondation Apollo mit KlientInnen mit Betreibungen/ Schulden hierzu auch einen Sparplan aus, um die Finanzierung einer Mietkaution bei der Übergabe des Mietvertrags zu ermöglichen: die KlientInnen zahlen dann monatlich einen kleinen Rückstellungsbetrag für ihre künftige Mietkaution in einen

5 Aktuelle Rolle und Umsetzungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

Die öffentliche Hand hat derzeit dreierlei Möglichkeiten, finanzielle Garantiemodelle anzubieten respektive sich an diesen zu beteiligen und sie zu unterstützen:

1. Bestehende Angebote von Dritten finanziell unterstützen.
2. Neue Angebote von Dritten finanziell unterstützen.
3. Vertretung der öffentlichen Hand in strategischen Organen von den unter 1 und 2 genannten Drittanbietenden.

Zudem stellt sich die Frage nach den Handlungsoptionen zur direkten Umsetzung finanzieller Garantien durch die öffentliche Hand. Diese wird nach der folgenden Abhandlung zur aktuellen Rolle der öffentlichen Hand bei der Unterstützung von Drittanbietenden erörtert.

5.1 Bestehende und neue Angebote von Dritten finanziell unterstützen

Das Modell *Verbürgung Mietkaution* der Stiftung Edith Maryon erhält keine Subventionen oder Beiträge der öffentlichen Hand.⁵¹ Deshalb beziehen sich die folgenden Ausführungen in erster Linie auf die Modelle *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag*. Die Beiträge und Leistungsvereinbarungen mit der öffentlichen Hand beziehen sich bei beiden Garantiemodellen jeweils auf das Gesamtangebot, wovon die Garantiemodelle ein integraler Bestandteil sind. Die Leistungen zur Übernahme von finanziellen Garantien werden in der Anwendung der Modelle von der öffentlichen Hand nicht spezifisch entschädigt.

Rechtliche Voraussetzungen und Vereinbarungen

Aus rechtlicher Sicht bedarf es, damit die Garantiemodelle der Anbietenden durch die öffentliche Hand finanziert werden „im Allgemeinen einer gesetzlichen Grundlage auf kantonaler (z.B. im jeweiligen Wohnraumförderungsgesetz) oder auf kommunaler Stufe. Im Kanton Zürich ist eine Subventionierung durch die Gemeinden gemäss bisheriger Praxis auch ohne gesetzliche Grundlage möglich. Hier genügt ein Ausgabenbeschluss des zuständigen Organs.“⁵²

Zur rechtlichen Klärung der Begriffe von Subventionierung und Leistungsvereinbarung/ bzw. -auftrag weist der befragte Rechtsexperte darauf hin, dass eine Subventionierung dann gewährt wird, wenn ein öffentliches Interesse an der Erfüllung einer bestimmten Aufgabe besteht. Dies bedeutet aber nicht, dass die öffentliche Hand diese Aufgabe nicht selber erfüllen kann. Die Leistungsvereinbarung wiederum ist ein Instrument, um die Mittel zielgerecht einzusetzen. Wenn also eine Stadt oder Gemeinde einem Anbietenden jährliche Beiträge (Subventionen) gewährt, werden mit der Leistungsvereinbarung die zu erreichenden Ziele definiert.⁵³

Die Stiftung Domicil wird von der Stadt Zürich seit ihrer Gründung 1995 finanziell unterstützt. Die jährlichen Beiträge der Stadt Zürich basieren auf einem Ausgabenbeschluss des Gemeinderates. Weitere

persönlichen Fonds der Stiftung ein. Dieser Betrag geht nach Auflösung des Unterstützungsverhältnisses durch die Fondation Apollo vollumfänglich an die KlientInnen über.

⁵¹ Die Stiftung Edith Maryon hat mit der Sozialhilfe von Basel-Stadt eine Vereinbarung zur Zusammenarbeit abgeschlossen. Darin verlangt die Stiftung beispielsweise, dass die Sozialhilfe die Miete ihrer KlientInnen direkt den Vermietenden bezahlt.

⁵² Kurzmemorandum von Dr. M. Rüssli, Rechtsanwalt.

⁵³ Der Begriff der Leistungsvereinbarung – wie er in der Studie verwendet wird – ist demnach nicht gleichbedeutend, dass das Gemeinwesen eine von ihm zu erfüllende Aufgabe (mittels Leistungsvereinbarung) auf einen Dritten überträgt, E-Mail von Dr. M. Rüssli, Rechtsanwalt, 18.05.2017.

Rechtsgrundlagen bestehen nicht.⁵⁴ Der Stiftung Domicil werden vom Gemeinderat der Stadt Zürich (Legislative) jeweils für die Dauer von vier Jahren Beiträge zugesprochen. Im Januar 2017 wurde der Stiftung für die Jahre 2017-2020 ein jährlicher leistungsabhängiger Maximalbeitrag in der Höhe von 751'000 Franken gewährt (GR-Nr. 2016/353). Gestützt auf diese Ausgabenbeschlüsse schliesst der Vorsteher des Sozialdepartements der Stadt Zürich jeweils eine Leistungsvereinbarung mit der Stiftung ab.

Im Rahmen des Projekts Domicil Plus arbeitete die Stiftung Domicil Ende 2016 mit 26 Gemeinden zusammen.⁵⁵ Die Stiftung schliesst mit diesen Gemeinden keine pauschalen Leistungsaufträge oder Rahmenverträge ab, sondern rechnet einzelfallbezogen über die Sozialhilfe ab. Pro Vermittlung wird ein Auftrag erteilt, der von der Sozialbehörde vorgängig bewilligt wurde. Dieses Vorgehen hat sich aus Sicht der Stiftung Domicil bewährt.⁵⁶ Einschränkend kann die Stiftung ihre Leistungen in diesen Gemeinden – anders als in der Stadt Zürich – nur für Sozialhilfebeziehende erbringen.⁵⁷

Das Modell der Fondation Apollo wird seit der Gründung im Jahr 2011 durch Subventionen des Kantons Waadt und der Gemeinde Vevey⁵⁸ sowie verschiedener weiterer Gemeinden unterstützt.⁵⁹ Die Subventionsverträge mit dem Kanton und den Gemeinden haben jeweils eine Dauer von zwei Jahren. Die Leistungsvereinbarungen mit den Gemeinden erfordern eine Annahme des Budgets durch den Gemeinderat und werden von den jeweiligen GemeindepräsidentInnen und kommunalen SozialdirektorInnen unterzeichnet.⁶⁰ Rechtliche Grundlage der Subventionen («aide financière») ist Art. 12 des kantonalen Loi sur le logement (Nr. 840.11).⁶¹

Chancen für die öffentliche Hand bei der Unterstützung der Modelle in Zusammenarbeit mit Dritten

Die finanzielle Unterstützung durch die Gemeinden ist für die Bereitstellung der Garantiemodelle unabdingbar. Städte und Gemeinden, die die Modelle fördern, reagieren auf einen aktuellen Bedarf und leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer angemessenen Wohnraumversorgung und -sicherung benachteiligter Bevölkerungsgruppen und somit auch zur Erfüllung eines von Bund und Kantonen angestrebten Sozialziels.

Durch die Unterstützung der Angebote der Wohnhilfe im Allgemeinen und der Garantiemodelle als Bestandteil davon, können teure Folgekosten für die öffentliche Hand beispielsweise durch die Übernahme von Kosten für Hotels oder stationären Betreuungseinrichtungen vermieden werden. Dadurch besteht

⁵⁴ Ebd.

⁵⁵ Adliswil, Affoltern am Albis, Buchs, Dällikon, Dietikon, Dietlikon, Embrach, Geroldswil, Herrliberg, Kloten, Küsnacht, Mönchaltorf, Opfikon-Glattbrugg, Regensdorf, Schlieren, Schöfflisdorf, Stäfa, Unterengstringen, Urdorf, Volketswil, Wangen-Brüttsellen, Weiningen, Wetzikon, Winterthur, Zollikon und Zumikon.

⁵⁶ E-Mail von Annalis Dürr an Eveline Althaus vom 13. März 2017.

⁵⁷ Die Leistungen für die Gruppe der Working Poor oder Rentenbeziehenden der IV oder AHV kann nur beschränkt angeboten werden und muss vorläufig noch über Spenden finanziert werden.

⁵⁸ Im Jahr 2015 richteten der Kanton (Service de Prévoyance et d'Aide Sociales SPAS) 711'500 Franken und die Gemeinde Vevey 155'000 Franken aus (Fondation Apollo, Rapport d'activité 2015, S. 15).

⁵⁹ Seit Oktober 2012 bestehen Leistungsvereinbarungen mit La Tour-de-Peilz, seit Mai 2014 mit Montreux und seit März 2015 mit Aigle. Im Juni 2015 hat die Stiftung vom kantonalen Sozialamt zur Abdeckung des Angebots in der Region Jura – Nord vaudois eine Subvention zur Eröffnung eines Büros in Yverdon-les-Bains erhalten. Seit März 2017 beteiligt sich die Gemeinde Yverdon-les-Bains direkt am Angebot im Rahmen einer Leistungsvereinbarung mit der Fondation Apollo. Ausserdem subventioniert das kantonale Jugendamt (Service de Protection de la Jeunesse) die Stiftung seit Oktober 2015 für Dienstleistungen der Wohnungsvermittlung und Wohnraumsicherung, die sich spezifisch an Jugendliche orientieren. Zurzeit arbeitet die Fondation Apollo einen Leistungsvertrag mit den Gemeinden des Ouest lausannois aus.

⁶⁰ E-Mail von Rachèle Féret an Eveline Althaus vom 10. März 2017.

⁶¹ Kurzmemorandum von Dr. M. Rüssli, Rechtsanwalt.

für die öffentliche Hand auch ein volkswirtschaftlicher Nutzen.⁶² Ein weiteres Potential der Garantiemodelle für die öffentliche Hand besteht in der Chance, die entstehende Lücke nach der Ablösung von der Sozialhilfe zu überbrücken. Benachteiligte Haushalte können auf diese Weise jenseits der wirtschaftlichen Sozialhilfe weiter Fuss fassen bzw. teils ein erneutes Abrutschen in die Sozialhilfe vermeiden.

Die öffentliche Hand profitiert bei der Unterstützung bestehender Garantiemodelle externer Anbieter von den vorhandenen professionellen Kompetenzen und dem Wissen der Organisationen, die auf Wohnfragen spezialisiert sind. Kommunale oder regionale Sozialdienste haben in der Regel hierzu keine Kapazitäten. Hinzu kommt die Tatsache, dass Vermietende in der Regel gegenüber nicht-staatlichen Organisationen und Stiftungen mehr Vertrauen haben als gegenüber dem Staat.⁶³ Für die Gewinnung von Vermietenden ebenfalls zentral ist, die Immobilienbranche in strategische Organe (Stiftungsräte) der Anbietenden einzubinden.

Diese Vorteile zeigen, dass die Unterstützung bestehender Modelle von Dritten für die öffentliche Hand durchaus gewinnbringend ist. Aus Sicht der Anbietenden ist es wünschenswert, dass Städte und Gemeinden (ggf. auch der Kanton) ihre Leistungsaufträge für eine nicht zu kurze Zeitdauer vergeben (mind. 4 Jahre) und im regelmässigen Austausch auch längerfristige Perspektiven und Anforderungen zur erforderlichen Angebotsstruktur im Gemeinwesen erarbeiten. Dies kann der Unsicherheit der befristeten Finanzierung der Modelle bis zu einem gewissen Grad entgegenwirken und stärkt die Professionalität der Angebote (längerfristige Unterstützungssettings für KlientInnen sowie Anstellungsbedingungen für Mitarbeitende).

Diese bestehenden Erfahrungen aus der Förderung bestehender Modelle lassen sich nutzen, wenn die öffentliche Hand den Entscheid fällt, den Aufbau und die Bereitstellung neuer Angebote zu unterstützen.

Risiken für die öffentliche Hand

Für die öffentliche Hand sind die Risiken bei der Unterstützung finanzieller Garantiemodelle gegenüber den Chancen gering. Hinsichtlich der direkten Förderung der Garantieleistungen zeigen sich rechtliche Erschwernisse (vgl. auch Kap. 5.3). Es liegen keine Erfahrungswerte vor, da die Garantieleistungen bisher in einem breiteren Gesamtpaket angeboten und nicht singular gefördert werden. Die Kombination mit nicht-monetären Dienstleistungen ist, wie aus der konkreten Ausgestaltung der Modelle hervorgeht, auch anzustreben (siehe Kap. 4.1). Entscheidend ist, dass die Verantwortlichen der Städte und Gemeinden verbreitete Befürchtungen zu der Sogwirkung der Angebote – und einer entsprechenden Kostenzunahme für die öffentliche Hand – richtig einschätzen und ggf. entkräften können. Hier gilt es, eine aufgeklärte politische Debatte zu führen, die deutlich macht, dass benachteiligte und armutsbetroffene Haushalte in allen Gemeinden auch ohne die Modelle zur Wohnhilfe existieren.⁶⁴ Gerade in kleineren und mittelgrossen Gemeinden sind Vorbehalte gegenüber der Förderung der Garantiemodelle verbreitet, da damit auch eine Zunahme an Sozialhilfebeziehenden und damit einhergehend eine Erhöhung des Steuerfusses befürchtet und möglichst vermieden wird.⁶⁵ Im Sinne des Fürsorgeauftrages an das Gemeinwohl sind Gemeinden dazu aufgerufen, sich auch für die einkommensschwächeren und benachteiligten Bevölkerungsgruppen zu engagieren.

⁶² Aktuelle Zahlen oder (Langzeit-)Studien zum Beweis dieser These stehen aus. Hier besteht Forschungsdesiderat.

⁶³ Aussage aus Interviews mit den drei Anbietenden und schriftlicher Befragung mit Vermietenden.

⁶⁴ Interview mit der Fondation Apollo.

⁶⁵ Interview mit Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

5.2 Vertretungen der öffentlichen Hand in Stiftungsräten

Eine weitere Möglichkeit der Beteiligung der öffentlichen Hand liegt in einer Vertretung der Städte oder Gemeinden (ggf. auch dem Kanton) in strategischen Organen der Organisationen. „Rechtlich betrachtet, kann der öffentlichen Hand in der Stiftungsurkunde das Recht eingeräumt werden, die Mitglieder des Stiftungsrates oder ein Teil davon zu ernennen.“⁶⁶ Vorgesehen ist dies bei dem Modell *Übernahme Mietvertrag* der Fondation Apollo, nicht aber beim Modell der *Solidarhaftung* der Stiftung Domicil. Bei der Fondation Apollo kommt der Gemeinde Vevey das Recht zu, mindestens drei der fünf bis neun Stiftungsräte zu bestellen (Art. 9 Abs. 2 der Stiftungsurkunde).⁶⁷ Neben diesen festen Sitzen, setzt sich der Stiftungsrat aus hinzugewählten Mitgliedern aus der Privatwirtschaft und der Immobilienbranche zusammen. Ebenso wird anderen Gemeinden, die mit der Fondation Apollo zusammenarbeiten, die Möglichkeit gegeben als hinzugewählte Mitglieder Einsitz im Stiftungsrat zu nehmen.

Wenn Verantwortliche der Gemeinden im Stiftungsrat vertreten sind, liegen die Vorteile zum einen darin, dass die politische Verbindung zwischen dem Anbieter und der öffentlichen Hand gestärkt werden. Zum anderen wird damit auch die Transparenz über die Verwendung der öffentlichen Gelder gefördert.⁶⁸

Die Risiken liegen in einem möglichen Interessenkonflikt – aus der Doppelrolle als Auftraggeber und –nehmer. Auf Grund dessen entscheidet sich beispielsweise der Kanton Waadt gegen eine Mitgliedschaft im Stiftungsrat der Fondation Apollo.⁶⁹ Auch die Stadt Zürich lehnt aus diesen Gründen eine offizielle Vertretung im Stiftungsrat der Stiftung Domicil ab. Einer Mitarbeiterin des Sozialamts der Stadt Zürich ist es aber gestattet, als Privatperson im Stiftungsrat zu sitzen. Für die Anbietende der *Solidarhaftung* ist eine Einbindung der Stadt in die Struktur der Stiftung Domicil durchaus wünschenswert, gerade auch um die Zusammenarbeit zwischen der Stiftung und den sozialen Diensten auf operativer Ebene weiter zu verbessern. Dies wäre für sie auch in Form eines Fachbeirats denkbar.⁷⁰

Im Unterschied dazu gibt es für die öffentliche Hand keine Möglichkeit beim Modell der *Verbürgung Mietkaution* im Stiftungsrat mitzuwirken (vgl. Kap. 2.1).

5.3 Handlungsoptionen zur direkten Umsetzung finanzieller Garantien durch die öffentliche Hand

„Soweit ersichtlich gibt es keine rechtlichen Grundlagen auf kantonaler oder kommunaler Ebene, die es Gemeinden oder Kantonen erlauben, öffentliche Gelder als Garantien gegenüber Vermietenden im Rahmen der drei untersuchten Modelle zur Verfügung zu stellen“ (Dr. M. Rüssli, Rechtsanwalt).⁷¹

Die befragten Rechtsexperten tendieren in ihren Empfehlungen zur Bereitstellung von Garantieleistungen durch Dritte, insbesondere da dem Staat die gesetzlichen Grundlagen zur direkten Umsetzung der Modelle fehlen.⁷²

⁶⁶ Kurzmemorandum von Dr. M. Rüssli, Rechtsanwalt.

⁶⁷ Die drei Sitze verteilen sich auf den Direktor des Finanzamts (Chef de service de la Direction des Finances), den Direktor des Sozialamts (Chef de service de la Direction des Affaires sociales et familiales) und den zuständigen Gemeinderat für Soziales, Wohnen und Integration (Municipal des Affaires sociales, du logement et de l'intégration) der Gemeinde Vevey.

⁶⁸ Interview mit Fondation Apollo.

⁶⁹ Ebd.

⁷⁰ Interview mit der Stiftung Domicil.

⁷¹ Dr. M. Rüssli, Kurzmemorandum.

⁷² Vgl. auch Interview mit Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

Anders sieht die direkte Übernahme von Garantieleistungen im Rahmen der Sozialhilfe aus: Sozialhilfebeziehende haben laut kantonalen Sozialhilfegesetzen einen Anspruch auf eine Wohnung bzw. eine für sie angemessene Wohnsituation. Da Vermietende als Bedingung zur Vergabe einer Wohnung eine Mietkaution sowie eine Garantie zur regelmässigen Bezahlung der Mietzinsen verlangen, nehmen Gemeinden / Sozialdienste im Rahmen der Sozialhilfe deshalb durchaus Garantieleistungen gegenüber Vermietenden wahr. Gängig sind in diesem Zusammenhang Garantieerklärungen an Vermietende, die diesen versichern, dass die Sozialhilfe die Mietzinsen übernimmt – ggf. auch direkt überweist –solange ein/e Klient/in von der Sozialhilfe unterstützt wird. Je nach kantonalen oder kommunalen Regelungen übernehmen die Sozialdienste teils auch Mietkautionen.

Der Kanton Freiburg nimmt jüngst eine Vorreiterrolle ein und kündigte im Mai 2017 an, künftig ein Mietzinsgarantie-System im gesamten Kantonsgebiet für sozialhilfebeziehende Personen und Familien anzubieten. Auf diese Weise soll der Zugang zu Wohnraum gewährleistet und Wohnungsverlust vorbeugt werden.⁷³

Im Unterschied zu den Garantieleistungen innerhalb der Sozialhilfe, richten sich die untersuchten Garantiemodelle an weitere Bevölkerungsschichten und erreichen so auch Gruppen, die keine Sozialhilfe beziehen aber Unterstützung bei der Wohnungssuche oder in bestehenden Mietverhältnissen brauchen.

Folgende Tabelle listet die Hindernisse und Nachteile auf, wenn die öffentliche Hand die Garantiemodelle direkt anbietet.

Garantiemodell	Verbürgung Mietkaution	Solidarhaftung	Übernahme Mietvertrag
Nachteile bei der Umsetzung durch öffentliche Hand	Verwaltungsaufwand für Kontrollen Im Rahmen der Sozialhilfe: Schwierigkeiten nach Ablösung Bürokratische Prozesse erfordern Zeit	Gesetzliche Grundlagen müssen erst geschaffen werden Wie stark darf Staat in Persönlichkeit eingreifen?	Aktuell: kein systematisches Angebot Bewirtschaftung und soziale Begleitung bereitstellen Erschwernisse bei Umsetzung in grösserem Rahmen → Staat in Konkurrenz zu privatem Wohnungsmarkt (Widerstände)

Tabelle 4: Hindernisse und Nachteile bei der direkten Umsetzung der Garantiemodelle durch die öffentliche Hand

Verbürgung Mietkaution

Die Gemeinden stellen im Rahmen der Sozialhilfe je nach kantonalen oder kommunalen Gesetzgebung Garantieerklärungen oder gar Bar-Kautionszahlungen an Vermietende aus, damit Sozialhilfebeziehende Zugang zu einer Wohnung erhalten. Die direkte Übernahme von Mietkautionen durch die öffentliche Hand ist dabei mit verschiedenen Nachteilen behaftet. Zum einen stellen die Kontrollen, die mit

⁷³ Geregelt und harmonisiert wurden dabei insbesondere Prozesse bei der Übernahmegarantie der laufenden Mieten, bei der Kautionszahlung für das Mietzinsdepot oder beim Wohnwechsel einer von der Sozialhilfe unterstützten Person, http://www.fr.ch/www/de/pub/aktuelles.cfm?fuseaction_pre=Detail&NewsID=60078.

der Übernahme von Mietkautionen einhergehen, für die Sozialdienste einen erheblichen Verwaltungsaufwand dar. Ein Hauptproblem liegt darin, dass der Staat bei Sozialhilfebeziehenden nur solange Unterstützung bietet – und auch über ihre Verhältnisse informiert ist – wie diese Sozialhilfe beziehen. Für die öffentliche Hand stellt dies insbesondere im Rahmen einer Zahlung von Barkautionen eine Herausforderung dar.⁷⁴ Wenn die Sozialhilfe nach Ablösung des Unterstützungsverhältnisses von den Mietenden keine Rückerstattung der Mietkaution einfordern, sind die von der öffentlichen Hand bevorschussten Gelder in der Regel verloren.⁷⁵ Ebenfalls gehen Vermietende, die nach Ablösung von der Sozialhilfe bei der öffentlichen Hand Zahlungsforderungen von Schadensfällen geltend machen, mit leeren Händen aus, da die Sozialhilfe nicht mehr belangt werden kann. Zugleich haben Sozialdienste keine Informationspflicht, Vermietende über die Mutation in Kenntnis zu setzen.

Im Falle einer bestehenden Unterstützung von Mietenden durch die Sozialhilfe stellt die Administration und Kontrolle über die Garantieerklärungen für Mietkautionen für die Sozialdienste ein hoher Verwaltungsaufwand dar. Erschwerend kommt hinzu, dass gerade private EigentümerInnen und kleinere Bewirtschaftungsunternehmen teils nicht wissen, dass sie aufgrund des Mietrechts bei der Wohnungsrücknahme ihre allfälligen Schadenersatzansprüche innerhalb von drei bis fünf Tagen geltend machen müssten. Ihr Anspruch auf Rückzahlung ist sonst verwirkt.⁷⁶ Wenn die Rechtsabteilung eines Sozialdiensts verspätet eingegangene Rückforderungsbeiträge für Mietkautionen von Vermietenden ablehnt, bestärkt dies das verbreitete Misstrauen seitens der Vermietenden gegenüber sozialstaatlichen Einrichtungen (vgl. auch Kap. 5.1). Solche Negativerfahrungen mit der Sozialhilfe führen nicht selten dazu, dass Vermietende es ablehnen, Sozialhilfebeziehenden eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Deshalb bevorzugen sie es in der Regel, mit einer aussenstehenden Organisation zusammenzuarbeiten, der sie mehr vertrauen als einem Sozialamt.⁷⁷

Im Unterschied zur öffentlichen Hand, die aufwändigere bürokratische Prozesse durchlaufen muss, können Drittanbietende sehr rasch handeln.⁷⁸ Ein wesentlicher Vorteil liegt ausserdem darin, dass sie die MieterInnen auch zur Überbrückung nach Ablösung der Sozialhilfe und ausserhalb der Sozialhilfe begleiten.

Solidarhaftung

Die direkte Übernahme der *Solidarhaftung* durch die öffentliche Hand wirft rechtliche Fragen auf. Denn im Obligationenrecht gibt es keine Grundlage für einen Vertrag in dem der Staat mit einem Privaten zusammen eine Wohnung mieten kann, damit die private Person darin wohnt. Laut der befragten Rechtsexpertin gilt es im Vorfeld zudem zu klären, inwiefern und wie stark die öffentliche Hand im Falle einer Übernahme der *Solidarhaftung* (um die finanziellen Risiken tragen zu können) in die Privatsphäre der Mietenden eingreifen darf und ob damit nicht Persönlichkeitsrechte verletzt werden.⁷⁹ Die öffentliche

⁷⁴ In der Stadt Zürich leistet der Sozialdienst eine Garantieerklärung für drei Monatsmieten, die theoretisch bis zum Auszug aus der Wohnung gilt, auch wenn die KlientInnen von der Sozialhilfe abgelöst sind. In letzter Zeit werden die KlientInnen laut Angaben der Stiftung Domicil jedoch vermehrt angehalten, ein Bardepot einzuzahlen, was für viele nicht möglich ist.

⁷⁵ Interview mit Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

⁷⁶ Interview mit Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

⁷⁷ Vgl. auch Althaus, Schmidt, Glaser 2016. Interviews mit Stiftung Domicil, Fondation Apollo, Stiftung Edith Maryon sowie Voten aus der schriftlichen Befragung der Vermietenden.

⁷⁸ Die Stiftung Edith Maryon beispielsweise kann bei Bedarf eine Bürgschaft in einem Tag ausstellen, Interview Stiftung Edith Maryon.

⁷⁹ Interview mit Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

Hand müsste sich demnach erst gesetzliche Grundlagen schaffen, um selbst eine *Solidarhaftung* – zur Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden oder Armutsbetroffenen/ sozial Benachteiligten ohne Sozialhilfe beim Wohnen – zu übernehmen.⁸⁰ Laut Einschätzung der Rechtsexpertin scheint dies angesichts der gegenwärtigen Trends in der Sozialpolitik und Sozialhilfe in der Schweiz nur schwer durchsetzbar.⁸¹

Übernahme Mietvertrag

Laut Interviewaussagen mit den Anbietenden und der Rechtsexpertin mieten relativ viele Gemeinden vereinzelt Wohnungen und stellen diese Sozialhilfebeziehenden zur Verfügung. Gemeinden verfahren so jedoch nur in Einzelfällen – meist in absoluten Notfällen – und nicht im Rahmen eines systematischen Angebots wie demjenigen der Fondation Apollo oder der Stiftung Domicil.⁸² Oft fehlt bei einer gemeindeeigenen Übernahme von Mietverträgen die soziale Begleitung der Betroffenen, was das Angebot sehr anfällig für Komplikationen macht (siehe. Kap. 4 zur Notwendigkeit der Kombination mit nicht-monetären Dienstleistungen).

Die Gemeinden sind laut Interviewaussagen mit der Rechtsexpertin und Anbietenden in der Regel nicht daran interessiert, das Garantiemodell *Übernahme Mietvertrag* für sozial Benachteiligte systematisch auszubauen.⁸³ Erschwernisse für die (Unter-)Vermietung von Sozialwohnungen im grösseren Rahmen sieht die befragte Rechtsexpertin in dem anzunehmenden Widerstand der privaten Wohnungsmarktteure, wenn der Staat zu stark in Konkurrenz tritt. Auch stellt sich die Herausforderung der Bewirtschaftung der Wohnungen und der sozialen Begleitung, die mit dem untersuchten Garantiemodell einhergehen. Ein Vorteil bei der Auslagerung des Garantiemodells *Übernahme Mietvertrag* an Dritte liegt für die öffentliche Hand deshalb darin, dass durch diese Zusammenarbeit das erforderliche Wissen und die Kompetenzen eingekauft werden, über das die Gemeinden meist nicht oder nur sehr begrenzt verfügen (etwa zu Mietrecht, Wohnfragen allgemein, sozialräumlicher Sozialarbeit/ Wohnbegleitung sowie einer breiten Kenntnis und Vernetzung mit der Immobilienbranche etc.).

⁸⁰ Siehe auch Interview mit Stiftung Domicil.

⁸¹ Interview mit Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

⁸² Die Stiftung Domicil bietet Vermietenden gegebenenfalls als Option auch an, den Mietvertrag alleine auf den Namen der Stiftung laufen zu lassen. Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde aber insbesondere das Modell der *Solidarhaftung* der Stiftung Domicil untersucht.

⁸³ Soweit dies im Rahmen der vorliegenden Studie zu eruieren war.

6 Handlungsalternativen für die öffentliche Hand zur direkten Umsetzung der Garantiemodelle

Da die direkte Übernahme finanzieller Garantien durch die öffentliche Hand diverse rechtliche und praktische Herausforderungen aufwirft, stellt sich die Frage, welche Handlungsalternativen die öffentliche Hand hat, um in diesem Bereich aktiv zu werden. Hervorzuheben sind insbesondere drei Massnahmen, die die finanziellen Garantiemodelle wiederum indirekt unterstützen:

Handlungsalternativen für die öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none">→ Schaffung/ Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau (mit Auflagen)→ Leistungsaufträge an Dritte und Förderung von Angeboten, die u.a. finanzielle Garantien übernehmen→ Gezielte Vermietung eigener Liegenschaften an Benachteiligte
---	--

Tabelle 5: Handlungsalternativen für die öffentliche Hand

Die beiden befragten Rechtsexperten betonen insbesondere die Bedeutung der Schaffung und Förderung von günstigem Wohnraum durch die öffentliche Hand. Denn hier gibt es im Unterschied zur direkten Übernahme der untersuchten Garantiemodelle klare rechtliche Grundlagen. Das für die Studie verfasste rechtliche Kurzmemorandum fasst diese rechtlichen Grundlagen folgendermassen zusammen: „Die Schaffung preisgünstigen Wohnraums wird von Bund, Kantonen und Gemeinden im Allgemeinen durch die Ausrichtung von zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften an die Eigentümer der Wohnungen/ Gebäude gefördert (vgl. etwa für den Bund Art. 10ff. Wohnraumförderungsgesetz [SR 842]; für den Kanton Zürich §§ 4ff., § 14a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung [Nr. 841]). Der Kanton Basel-Stadt sieht in § 16 des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Nr. 861.500) vor, dass der Kanton zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und vermieten kann. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit diesen Aufgaben betrauen. Aus § 12 der Wohnraumförderungsverordnung (Nr. 861.520) ergibt sich, dass die Bereitstellung des Mietwohnraums durch die Sozialhilfe Basel erfolgt. Im Kanton Waadt können den Mietern gestützt auf das Règlement sur l'aide individuelle au logement (Nr. 840.11.3) direkt finanzielle Hilfen ausgerichtet werden; diese Hilfe richtet sich nicht an Sozialhilfeempfänger.“

Dementsprechend ist die rechtliche Handhabe für die öffentliche Hand im Bereich der Förderung und Vermittlung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum im Unterschied zur direkten Übernahme finanzieller Garantiemodelle erheblich grösser. Damit sozial benachteiligte Haushalte auch tatsächlich Zugang zum so geschaffenen Wohnraum erhalten, müsste laut interviewter Rechtsexpertin die Förderung der öffentlichen Hand u.a. mit klaren Bedingungen an die Wohnbauträger einhergehen bezüglich der Zusammensetzung der künftigen Bewohnerschaft. Dies etwa über Verpflichtungen der Aufnahme einer Mindestanzahl an einkommensschwachen sowie armutsbetroffenen Haushalten in den Siedlungen.⁸⁴

⁸⁴ Interview Isabelle Bindschedler, Caritas Schweiz.

Die übergeordnete, längerfristige und auch politisch relativ breit akzeptierte Hauptaufgabe der öffentlichen Hand, mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, ist wichtig für die angemessene Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten. Wie Erfahrungen und Untersuchungen zeigen, reicht aber allein die Bereitstellung und Förderung günstigen Wohnraums nicht aus. Um die Problemsituation des Zugangs und die nachhaltige Sicherung von Wohnraum von sozial benachteiligten Menschen zu lösen, sind Angebote der Wohnhilfe im Allgemeinen und finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden im Spezifischen wichtig (Althaus, Schmidt, Glaser 2016). Zu deren Bereitstellung leisten die Kantone, Städte und Gemeinden einen wichtigen Beitrag, indem sie Drittanbietende über die Erteilung von Leistungsaufträgen unterstützen (siehe Kap. 5.2). Da die untersuchten Garantiemodelle erst in einzelnen Städten und Gemeinden angeboten werden, liegt in diesem Bereich noch viel Handlungspotential. Bei der Koordination, Bereitstellung und Entwicklung der Angebote können die Kantone einen zentralen Beitrag leisten. Beispielsweise hat der Kanton Waadt zur Ausweitung der Fondation Apollo auf verschiedene Gemeinden und Regionen im Kantonsgebiet eine wichtige unterstützende Rolle gespielt.

Als weitere Handlungsalternative kann die öffentliche Hand als Liegenschaftsbesitzerin Wohnraum zu eigenen Konditionen vermieten und so auch gezielt Wohnraum für einkommensschwache und benachteiligte Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Dies praktizieren viele Gemeinden bereits heute über spezifische Vermietungsrichtlinien ihrer Liegenschaftsverwaltungen. Hier bietet sich an, bei Bedarf noch stärker mit Drittanbietenden der Wohnhilfe zusammen zu arbeiten.

Die aufgezeigten Massnahmen stellen allerdings nur sehr begrenzt Alternativen für finanzielle Garantieleistungen dar. Vielmehr ergänzen und unterstützen sie die finanziellen Garantiemodelle in ihrer Wirkung.

7 Vor- und Nachteile der bestehenden Garantiemodelle bei der Durchführung von Dritten

Abschliessend werden die Vor- und Nachteile der untersuchten Garantiemodelle von Drittanbietern übersichtlich zusammengefasst. Dabei wird genauer erörtert, welche Vor- und Nachteile sich im Rahmen der bestehenden Modelle für die öffentliche Hand, die Vermietenden, die Mietenden und die Garantiegeber selbst ergeben.

7.1 Vorteile der bestehenden Garantiemodelle für die Beteiligten

Garantiemodell/ Vorteile	Verbürgung Mietkaution	Solidarhaftung	Übernahme Mietvertrag
Für öffentliche Hand	Keine Kosten	Garantieleistungen spielen im Rahmen eines globalen Leistungsauftrags	
	Beitrag zu Wohnraumversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen	Beitrag zur Wohnraumversorgung und Wohnraumsicherung benachteiligter Bevölkerungsgruppen	
Für Vermietende	Finanzielle Sicherheit; rechtlich verbindliche Absicherung der Kautions im Schadensfall	Finanzielle Sicherheit; rechtlich umfassende Absicherung und Übernahme von Aufgaben der Mieterbetreuung, Imagepflege	Finanzielle Sicherheit; <i>wie Solidarhaftung</i> Korrespondenz nur mit einer Mietpartei → weniger Aufwand
Für Mietende/ KlientInnen	Zugang zu Wohnraum ermöglicht / kleine finanzielle Hürde (15%) / relativ geringer Eingriff in Privatsphäre	<i>wie Übernahme Mietvertrag</i> mehr Einflussmöglichkeiten vor Schlichtung	Zugang zu Wohnraum ermöglichen, Wohnungsverlust vorbeugen
Für Garantiegeber (Stiftungen)	Positionierung – gemeinnütziges Engagement	Unabdingbares Instrument zur Erfüllung des Stiftungszwecks (insbesondere in angespanntem Wohnungsmarkt)	

Tabelle 6: Vorteile der bestehenden Garantiemodelle

Vorteile Verbürgung Mietkaution

Das Garantiemodell leistet einen wesentlichen Beitrag, benachteiligten Bevölkerungsgruppen den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Dies kommt der öffentlichen Hand zu Gute in der Bereitstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle, auch sozial benachteiligten Bevölkerungsschichten (vgl. Kap. 5). Da sich die öffentliche Hand nicht am untersuchten Garantiemodell beteiligt, wird ihr Budget nicht belastet.

Vermietende schätzen die finanzielle Sicherheit, die ihnen mit der Übernahme der Garantien von Dritten gegeben wird. Sie können sich im Schadensfall auf eine rechtlich verbindliche Absicherung im Zuge der Mietkaution verlassen. Etwaige Schäden oder Instandhaltungsmassnahmen der Wohnung sowie Mietzinsausstände in der Höhe von max. drei Monatsmieten werden beglichen.⁸⁵

Für Mietende bietet das Modell *Verbürgung Mietkaution* den Vorteil, mit geringen Mitteln (15%) eine solche hinterlegen zu können. Der Eingriff in die Privatsphäre ist gering, denn es werden keine weiteren Bedingungen an das Garantiemodell geknüpft (z. Bsp. die Verpflichtung eine soziale Begleitung und damit einhergehende Kontrolle anzunehmen). Mit dem untersuchten Modell erhalten insbesondere auch gering Verdienende und Sozialhilfebeziehende eine Chance, eine Wohnung zu finden oder umziehen zu können. Menschen mit Betreibungen oder sehr hohen Schulden werden im Gegensatz zu Angeboten von Versicherungen für Mietkautionen nicht ausgeschlossen. Von Vorteil ist auch, dass die Garantiegebenden im Gegensatz zu behördlichen Stellen sehr schnell handeln und Bürgschaftsanträge in kürzester Zeit ausstellen können. Das ist mit Bezug auf die sehr schnelle Prozesse auf dem Wohnungsmarkt für die Mietenden wichtig. Im Schadensfall nach Beendigung des Mietverhältnisses zeigt sich die Stiftung entgegenkommend und arbeitet mit den Mietenden einen auf ihre Einkommenssituation angepassten Rückerstattungsplan (mit monatlich teils sehr kleinen Beträgen) aus. Auch erlässt die Stiftung in Absprache mit den Mietenden und nach einer eingehenden Prüfung ihrer Situation häufig die noch ausstehenden Schulden.⁸⁶

Für die Garantiegeberin selbst, die Stiftung Edith Maryon, liegt der Vorteil ihres Garantiemodells darin, dass ihr gemeinnütziges Engagement im Bereich Wohnen bekräftigt wird und breite Bevölkerungsgruppen anspricht.

Vorteile der *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag*:

Die Vorteile der Garantiemodelle der *Solidarhaftung* und *Übernahme Mietvertrag* ähneln sich in vielerlei Hinsicht. Wenn nicht anders erwähnt, werden sie im Folgenden demnach zusammengefasst.

Beide Garantiemodelle leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung und Wohnraumsicherung benachteiligter Bevölkerungsgruppen in angespannten Wohnungsmärkten – das kommt dem Gemeinwesen zugute. Zudem engagiert sich die öffentliche Hand nicht direkt am Garantiemodell, so dass ihr Budget nicht belastet wird. Ein weiterer Vorteil für die öffentliche Hand liegt darin, dass die Lücke hinsichtlich der erforderlichen Garantieleistungen gegenüber Vermietenden nach der Ablösung von der Sozialhilfe abgedeckt werden kann. Dadurch können Mietverhältnisse nachhaltig gesichert und die Unabhängigkeit der Mietenden von der Sozialhilfe gestärkt werden. Dadurch werden die Mietenden auch für die Vermietenden attraktiver.

Beide Garantiemodelle bieten den Vermietenden eine umfassende finanzielle Sicherheit und rechtliche Absicherung. Sie profitieren zudem von der Kombination des Garantiemodells mit nicht-monetären Dienstleistungen wie der Beratung und Begleitung bei Problemen rund ums Wohnen. Den Vermietenden

⁸⁵ Angaben aus schriftlichen Interviews mit Vermietenden. In der Aussage eines Vermietenden z.B.: „Die *Solidarhaftung* gab mir damals die nötige Sicherheit, vor allem aus finanzieller Sicht. Aber auch im Hinblick auf die Bewältigung von alltäglichen Problemen (...).“

⁸⁶ Interview mit Stiftung Edith Maryon.

den wird durch die Vorauswahl geeigneter MieterInnen im Vorfeld und durch die Mieterbetreuung während des Mietverhältnisses viel Arbeit abgenommen.⁸⁷ Dieser Punkt ist insbesondere für die Überzeugungsarbeit gegenüber den BewirtschafterInnen der Liegenschaften entscheidend. Den Vermietenden werden soweit möglich alle Risiken, die mit einer Vermietung einhergehen, abgenommen. Die enge Betreuung der Mietenden wirkt sich zudem positiv auf das Image der vermietenden Liegenschaften aus. Im Rahmen der *Solidarhaftung* verfügt die Garantiegeberin über eine rechtliche Handhabe, die es ihr ermöglicht bei Problemen im Mietverhältnis gegenüber den Vermietenden die erste Ansprechpartnerin zu sein (vgl. Kap. 3.1). Auf diese Art kann sie sehr schnell intervenieren und so letztlich Wohnungskündigungen und Imageverluste vermeiden.

Beim Modell der *Übernahme des Mietvertrags* übernimmt die Garantiegeberin sämtliche Korrespondenz mit den Vermietenden, was für diese ebenfalls eine erhebliche Arbeitserleichterung bedeutet. Die Betreuung und Vermittlung zwischen Mietenden und Vermietenden erzeugt eine Kontinuität und Sicherheit.

Für die KlientInnen sind beide Garantiemodelle grundlegend wichtig, um in einem angespannten Wohnungsmarkt überhaupt Zugang zu einer Wohnung zu erhalten und diese auch nicht wieder zu verlieren. Die Mietenden werden in allen Phasen von der Wohnungssuche, über den Einzug und auch bei allfälligen Schwierigkeiten oder Konflikten im Mietverhältnis unterstützt. Die Mietenden erhalten mit den Garantiemodellen auch eine umfassende Unterstützung, die darauf abzielt, sie in unabhängige Mietverhältnisse zu entlassen und die Mietverträge mittel- bis langfristig auf ihren Namen zu überschreiben.

Im Konfliktfall mit der Anbietenden haben die Mietenden beim Modell der *Solidarhaftung* etwas mehr Einflussmöglichkeiten, da sie mietrechtlich auch selbst vor eine Schlichtungsbehörde treten können.

Für alle Kooperationspartner – öffentliche Hand, Vermietende und KlientInnen – entsteht mit den Garantiemodellen demnach eine Win-Win Situation. Für die Anbietenden sind die Garantiemodelle ein unabdingbares Instrument zur Erfüllung dieser Vorteile und ihres Stiftungszwecks in angespannten Wohnungsmarktsituationen. Denn die Vermietenden sind nicht auf das sozial und wirtschaftlich benachteiligte Klientel angewiesen, so dass die Garantiemodelle allgemein ein wichtiges Element in der Wohnraumvermittlung und –sicherung darstellen. Die Garantiemodelle sind dabei als Instrumente zu verstehen, die auf die Bedürfnisse der Vermietenden ausgerichtet sind. Auch wenn der Markt nicht angespannt ist, kann damit ein Vermieter zu einer Vermietung bewegt werden und den ansonsten häufig in Kauf genommen Leerstand auf Grund der Sicherheit der finanziellen Garantien beseitigen.

⁸⁷ Schriftliche Interviews mit den Vermietenden. In der Aussage eines Vermietenden z.B. : „L'avantage pour les bailleurs est très clairement « l'assurance » de toucher le loyer chaque mois grâce à la sécurité financière de la fondation. Les autres avantages sont, le bon suivi des locataires par la fondation, les compétences administratives du personnel et le feed back régulier envers les gérances. »

7.2 Nachteile der bestehenden Garantiemodelle für die Beteiligten

Garantiemodell/ Nachteile	Verbürgung Mietkau- tion	Solidarhaftung	Übernahme Mietvertrag
Für öffentliche Hand	keine, da Übernahme der Garantieleistung durch Dritte		
Für Vermietende	finanzielle Garantie nur in Höhe der Miet- kaution	Keine, allenfalls Vorurteile gegenüber Mietenden resp. Negativbilder über KlientInnen	
Für Mietende/ KlientInnen	relativ hohe Kosten, nicht-rückerstattbare Einmaleinlage	Abhängigkeit von Garantiegeberin starke Kontrolle	
Für Garantiege- ber (Stiftung)	finanzielles Risiko	hohes finanzielles Risiko und Reputationsrisiko Schwierigkeit der Ablösungen (Sockel an Mietver- hältnissen wächst)	

Tabelle 7: Nachteile der bestehenden Garantiemodelle

Nachteile Verbürgung Mietkaution

Für die öffentliche Hand entstehen mit dem Modell keinerlei Nachteile, da die Garantieleistung durch Dritte übernommen wird. Die Vermietenden müssen mit der Bedingung einverstanden sein, anstelle einer Barkaution eine Bürgschaft zu akzeptieren. Zudem erstreckt sich die finanzielle Garantie für sie nur auf die Höhe der Mietkaution (max. drei Monatsmieten). Finanzielle Ausstände darüber hinaus können nicht geltend gemacht werden – und dürften von den betroffenen einkommensschwachen Haushalten selbst dann kaum beglichen werden.

Mietende erhalten die Einmaleinlage von 15% nicht zurück, was für armutsbetroffene Haushalte relativ hoch sein kann. Nach Berechnungen der Stiftung Edith Maryon lohnt sich das Garantiemodell für Mietende, die auch von einer Mietkautions-Versicherung akzeptiert würden erst nach einer Wohndauer von ca. drei Jahren. Vorher sind die Angebote von Versicherungen unter Umständen attraktiver.

Für die Garantiegeberin bedeutet die *Verbürgung der Mietkaution* immer auch ein finanzielles Risiko, das sich jedoch im Einzelfall jeweils auf die Kautionshöhe von drei Monatsmieten beschränkt. Die Anbietende muss allerdings dafür Sorge tragen, dass der Solidaritätsfond über genügend Gelder zur Deckung der Kosten verfügt.

Nachteile der Solidarhaftung und Übernahme Mietvertrag

Für die öffentliche Hand entstehen wie beim Garantiemodell *Verbürgung Mietkaution* auch bei diesen beiden Modellen keine Nachteile, da die Leistungen von Dritten angeboten werden.

Aus der schriftlichen Befragung der Vermietenden geht hervor, dass diese aus ihrer Erfahrung keine Nachteile in den Garantiemodellen sehen. Ein Hindernisgrund dafür, dass andere Vermietende trotz umfassender Garantieleistung teils nicht mit den Anbietenden zusammenarbeiten, begründeten befragte

Vermietende mit allenfalls vorherrschenden Vorurteilen seitens der Vermietenden gegenüber den potentiellen Mietenden.⁸⁸ Für die Vermietenden, die trotz aller Vorteile der Garantiemodelle nicht kooperieren wollen, gibt es auch laut Erfahrungen der Anbietenden vor allem zwei Ablehnungsgründe: 1. Teils schlechte Erfahrungen mit früheren Mietenden; 2. Der Migrationshintergrund vieler KlientInnen und damit einhergehend verbreitete fremdenfeindliche Haltungen bzw. die Angst vor einer einseitigen Konzentration von MigrantInnen in den Liegenschaften. Vorurteile gegenüber den Mietenden und die Sorge vor Imageverlust der Liegenschaften verhindern in diesen Fällen eine Zusammenarbeit mit den Anbietenden, trotz der Übernahme finanzieller Garantien und einer sozialen Begleitung.

Die Nachteile für die KlientInnen liegen vor allem in der Abhängigkeit zu den Garantiegebern, denen sie umfassend (finanziell) Rechenschaft ablegen müssen. Die Kontrolle ist ähnlich gelagert wie bei der Sozialhilfe. Sie werden zwar relativ stark kontrolliert, jedoch auch umfassend begleitet (vgl. Kap. 4.2). Für die Garantiegeber stellt das Wachstum an Mietverhältnissen, für die sie haften, ein Risiko dar. Die Verantwortlichen wissen, dass sie immer einen gewissen Sockel an Mietverhältnissen haben werden, deren Ablösung unmöglich ist, da die Vermietenden diese nicht akzeptieren werden (vgl. Kap. 4.2).

⁸⁸ „Le désavantage est que certains bailleurs ne veulent pas travailler avec la fondation, car trop souvent l'image renvoyée est encore celle du profil-type « requérant d'asile », mais l'idée fait son chemin et les mentalités changent » (Aussage eines Vermieters, der mit der Fondation Apollo kooperiert).

8 Schlusswort

„Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass (...) Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können“ (Art. 41e Bundesverfassung). Gemäss diesem Sozialziel ist die öffentliche Hand aufgefordert, sich für eine gute Wohnversorgung zu engagieren und bei Bedarf eine aktive Rolle in der Wohnhilfe zu übernehmen. Ein wesentlicher Baustein für die Gewährleistung des Zugangs zu Wohnraum und Erhaltung von Wohnraum ist die Bereitstellung finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden. Wie die vorausgehende Studie zu den nicht-monetären Dienstleistungen zeigt, sind nicht-monetäre Angebote grundlegend wichtig, aber für Vermietende nur in Kombination mit finanziellen Garantien attraktiv.⁸⁹ Die vorliegende Studie hat die Chancen und Risiken aufgezeigt, die mit der Bereitstellung unterschiedlicher finanzieller Garantiemodelle entstehen und diskutiert Umsetzungsmöglichkeiten durch die öffentliche Hand, direkt oder in Zusammenarbeit mit Dritten.

Kantone, Städte und Gemeinden können bestehende und neue Angebote von Dritten unterstützen. Für sie selber entstehen dabei keinerlei Nachteile. Durch die Unterstützung der Garantiemodelle können im Gegenteil beispielsweise teure Folgekosten etwa bei Unterbringen von Wohnungssuchenden in Hotels vermieden werden oder die Lücke in der Wohnraumsicherung nach der Ablösung von der Sozialhilfe überbrückt werden. Die Zusammenarbeit lohnt sich auch deshalb, weil die anbietenden Organisationen gut in der Zivilgesellschaft verankert sind, schneller handeln können und grosse Anerkennung genießen. Auf Grund ihrer langjährigen Tätigkeit im Bereich der Wohnhilfe verfügen sie über umfassende Erfahrungen und über gewachsene und gepflegte Kontakte in der Immobilienwelt.

Die öffentliche Hand profitiert von ihrem Know-How und Kompetenzen, die in den eigenen Sozialdiensten gegenwärtig meist nicht abrufbar sind. Im Zuge von Leistungsvereinbarungen und der Gewährung von Subventionen an Drittanbietende werden die Leistungen und die Zusammenarbeit klar geregelt, regelmässig überprüft und so den aktuellen Entwicklungen und Erfahrungen angepasst.

Die Vertretung der öffentlichen Hand in strategischen Organen oder Fachbeiräten gibt ihr die Chance, aktiv Einsicht in die Arbeit der Anbietenden und in die Verwendung der zugesprochenen Gelder zu bekommen. Dies kann ein verlässliches Mittel zur Qualitätskontrolle sein. Eine Herausforderung stellt die Frage dar, ob und inwiefern Gemeinden bereit sind, auch Garantiemodelle für Menschen am Existenzminimum bzw. mit sehr kleinen Einkommen zu fördern, die keine Sozialhilfe beziehen. Die Kooperation mit Drittanbietenden bietet sich hier an, da diese mit teils relativ geringem Mittelaufwand viel erreichen können.⁹⁰

Für Kantone, Städte und Gemeinden, denen die Risiken selber finanzielle Garantien anzubieten zu gross sind oder weil die rechtliche Grundlage fehlt, stellt die Kooperation mit Privaten eine empfehlenswerte Möglichkeit dar, sozial benachteiligte Haushalte im Wohnen zu unterstützen und sich im Bereich der Wohnhilfe wirksam zu beteiligen.

⁸⁹ Vgl. Althaus, Schmidt, Glaser 2016.

⁹⁰ Siehe hierzu auch die im Nationalen Programm gegen Armut auf Winter 2018 geplante Publikation „Angebote der Wohnhilfe für Armutsbetroffene. Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden“ (EBP/ ETH Wohnforum).

9 Anhang

9.1 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zu den rechtlichen Grundlagen der Garantiemodelle, S.8.

Tabelle 2: Ausgestaltung der Garantiemodelle, S.13.

Tabelle 3: Aktueller Umgang mit dem finanziellen Risiko, S.19.

Tabelle 4: Hindernisse und Nachteile bei der direkten Umsetzung durch die öffentliche Hand. S. 26.

Tabelle 5: Handlungsalternativen für die öffentliche Hand, S.29.

Tabelle 6: Vorteile der bestehenden Garantiemodelle, S. 31.

Tabelle 7: Nachteile der bestehenden Garantiemodelle, S.33.

9.2 Liste der InterviewpartnerInnen

Fachstelle	Gemeinde	Befragte Person
Stiftung Domicil	Zürich	Cornelia Estermann, Mitglied Stiftungsrat, Pensimo AG Annalis Dürr, Geschäftsführerin
Fondation Apollo	Vevey	Lionel Girardin, Stiftungsratpräsident, Stadtrat (municipal) von Vevey und Gründungsmitglied Rachèle Féret Weber, Geschäftsführerin
Stiftung Edith Maryon	Basel	Sabine Dettwiler, Mietkaution/Administration; Matthias Dubi, Projektentwicklung/Verwaltung und Monika Wirth, Mitglied der Geschäftsleitung
Caritas Schweiz	Schweiz weit	Isabelle Bindschedler, Rechtsexpertin

9.3 Quellen

Literatur:

Althaus, Eveline; Schmidt, Michaela; Glaser, Marie Antoinette (2016): Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen: eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten. Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht 2/16, Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen.

Bochsler et al. (2015): Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen. Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht 15/15, Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (2014): Wohnungspolitische Dialog Bund, Kantone und Städte.

Fahrländer Partner AG (Hg.) (2011): Impropog 2011, Prognosen der regionalen Immobilienmärkte für Geschäfts- und Wohnflächen.

Frischknecht, Sanna; Zychlinski, Jan 2014: Evaluation Projekt „Optimo“. Evaluationsbericht zuhanden des Auftraggebers Wohnenbern.

Anhang

Gloor, Daniela; Meier, Hanna, Sept. 2015: Dokumentation zum Workshop vom 15.9.15 in Bern und Vorschlag für Forschungsmandate im Bereich „Wohnen, Armut und monetäre Instrumente“. Schinznach-Dorf: Social Insight GmbH. Bundesamt für Sozialversicherungen, interne Arbeitspapiere.

Lanza, Michael 2008: Apollo. Logements de transitions de la Riviera. Etude mandatée par les directions des services sociaux des communes de Montreux, Vevey et la Tour-de Peilz.

Städteinitiative Sozialpolitik (Hg.), Kennzahlenvergleich zur Sozialhilfe in Schweizer Städten, Berichtsjahr 2013, 13 Städte im Vergleich, Autorin: Renate Salzgeber, BFH, Bern.

Internetquellen:

- Bundesamt für Statistik, Kennzahlen, Regionalporträts 2016
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraets-kennzahlen/gemeinden.html>
- Lexwiki, Online-Plattform zu juristischen Praxisthemen im Schweizer Recht
- <https://www.lexwiki.ch/?s=Solidarhaftung>
- Stiftung Domicil: <http://www.domicilwohnen.ch>
- Stiftung Edith Maryon <http://www.maryon.ch>
- Fondation Apollo: <http://www.fondation-apollo.ch>
- WOohnenbern, Optimo: <https://wohnenbern.ch/aktuell/optimo/>

Rechtsquellen:

- OR Art. 143-150 (Solidarhaftung)
- OR Art. 253-304 (Mietrecht)
- Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11); Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung; SR 221.213.111); Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (SR 221.231.15)
- „Zusatzvereinbarung für solidarische Haftung der Stiftung Domicil“ mit Vermieter (als zusätzliche Vereinbarung zum Mietvertrag)
- „Zusatzvertrag“ mit Mietern, <https://www.domicilwohnen.ch/downloads/zusatzvereinbarung.pdf>
- OR Art. 492ff (Bürgschaft)
- OR Art. 257e (Mietkaution)
- „Allgemeine Bedingungen“ der Stiftung Edith Maryon zur Verbürgung Mietkaution – als Beilage zur Vereinbarung mit den Mietenden („Bürgschaftsantrag“) und mit den Vermietenden („Bürgschaftsverpflichtung“)
- OR Art. 253-304 (Mietrecht)
- Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11); Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung; SR 221.213.111); Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (SR 221.231.15)
- „Contrat de mise à disposition d'un logement“ der Fondation Apollo (Vertrag zur Verfügungsstellung einer Wohnung mit KlientInnen)

9.4 Kurzmemorandum von Dr. Markus Rüssli: Rechtliche Grundlagen finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden

UMBRICHT RECHTSANWÄLTE

Bahnhofstrasse 22, Postfach, CH-8024 Zürich
T +41 44 213 63 63, F +41 44 213 63 99
attorneys@umbricht.ch, www.umbricht.ch

Dr. Markus Rüssli, LL.M., Rechtsanwalt

Kurzmemorandum**zur Wohnhilfe für Armutsbetroffene – Rechtsgrundlagen finanzieller
Garantien gegenüber Vermietenden**

erstattet zuhanden des

**ETH Wohnforum – ETH CASE Centre for Research on Architecture, Society & the Built
Environment**

Zürich, 15. März 2017

Inhaltsübersicht

I.	Einleitung	3
A.	Ausgangslage	3
B.	Auftrag	3
II.	Rechtliche Grundlagen der drei Träger und ihrer Modelle	4
A.	Stiftung Domicil	4
1.	Solidarhaftung bei Mietkosten.....	4
2.	Übernahme des Mietvertrags durch die Stiftung	6
B.	Edith Maryon Stiftung	7
C.	Fondation Apollo:	8
D.	Stiftung als bevorzugte Organisationsform	9
III.	Partizipation der öffentlichen Hand.....	9
A.	Beteiligung der öffentlichen Hand an den Modellen Domicil und Apollo.....	9
B.	Vertretung der öffentlichen Hand im Stiftungsrat	10
C.	Rechtsgrundlagen und Möglichkeiten einer Beteiligung der öffentlichen Hand	10
IV.	Direktes Angebot finanzieller Garantien der öffentlichen Hand gegenüber Vermietenden.....	11
	Anhang: Abkürzungen.....	13

I. Einleitung

A. Ausgangslage

- 1 Im Auftrag des Bundesamts für Sozialversicherungen und des Bundesamts für Wohnungswesen führen das ETH Wohnforum – ETH-Case und Ernst Basler + Partner AG eine *Studie zu Angeboten der Wohnhilfe für Armutsbetroffene* durch. Im Rahmen dieser Studie wurden verschiedene Modelle finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden und deren Anwendung in der Praxis untersucht. Geprüft wurden die Modelle der Stiftung Domicil, Zürich, der Edith Maryon Stiftung, Basel, und der Fondation Apollo, Vevey.

B. Auftrag

- 2 Das ETH-Wohnforum – ETH-Case hat mich am 9. Februar 2017 mit der Beantwortung folgender Fragen beauftragt:

«Teil 1 Angebote privater Träger: Darlegung der rechtlichen Grundlagen der drei Träger und ihrer Modelle finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden

Auf welche rechtlichen Grundlagen stützen sich die Träger bei den folgenden Garantiemodellen zur Unterstützung sozial Benachteiligter in der Wohnhilfe ab?

- Stiftung Domicil: Solidarhaftung bei Mietkosten
- Edith Maryon Stiftung: Verbürgung Mietkaution/Anteilscheinkapital
- Fondation Apollo: (zeitlich befristete) Übernahme des Mietvertrags auf den Namen der Stiftung (in einigen Fällen Stiftung Domicil)

Frage 1: Auf welcher Rechtsgrundlage basieren die Angebote der Träger?

Frage 2: Inwiefern ermöglicht/erleichtert die Organisationsform als «Stiftung» das Bereitstellen der jeweiligen finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden?

Teil 2: Partizipation der öffentlichen Hand?

Frage 1: Ist die öffentliche Hand an den genannten Modellen beteiligt? Falls ja, bei welchem Modell und auf welcher gesetzlichen Grundlage basiert die Beteiligung? Bzw.

welches sind die konkreten rechtlichen (kommunalen und/oder kantonalen) Grundlagen im Einzugsgebiet der genannten drei Träger bei einer Beteiligung?

Frage 2: Wäre eine Partizipation der öffentlichen Hand möglich, falls ja, auf welcher rechtlichen Grundlage?

Teil 3: Direktes Angebot finanzieller Garantien der öffentlichen Hand

Gibt es rechtliche Grundlagen auf kantonaler oder kommunaler Ebene, die es Gemeinden oder Kantonen erlauben, öffentliche Gelder als Garantien gegenüber Vermietern im Rahmen der genannten drei Modelle zur Verfügung zu stellen?»

- 3 Die Beantwortung der Fragen wurde zwischen dem ETH-Wohnforum – ETH-Case und dem Unterzeichnenden aufgeteilt. Die Ausführungen in den Randziffern 4-17 stammen vom ETH-Wohnforum – ETH-Case; jene in den Randziffern 1-2 und 18-30 vom Unterzeichnenden.

II. Rechtliche Grundlagen der drei Träger und ihrer Modelle

A. Stiftung Domicil

www.domicilwohnen.ch

1. Solidarhaftung bei Mietkosten

- 4 **Leistungen der Stiftung:** Mitunterzeichnung des Mietvertrags und Übernahme der solidarischen Haftung im Sinne von Art. 143 ff. OR für die fälligen Mietzinsen, Nebenkosten sowie weiteren Forderungen, die dem Vermieter gegenüber der Mieterschaft aufgrund des Mietvertrags zustehen (z.B. aufgrund von Schäden und ausserordentlicher Abnutzung, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung und anderen Vertragsverletzungen etc.).

- 5 Die Solidarhaftung ist *zeitlich begrenzt*: Die Stiftung ist berechtigt, «die Solidarhaftung fünf Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses zu beenden, sofern in dieser Zeit der Mietzins jeweils pünktlich und vollständig bezahlt wurde und keine schwerwiegende

Missachtung der Hausordnung vorgekommen ist. Die Beendigung erfolgt in vorgängiger Absprache mit dem Vermieter und hat schriftlich unter Einhaltung einer 4-monatigen Anzeigefrist auf einen Kündigungstermin hin zu erfolgen».

- 6 **Bestimmungen zur Solidarhaftung:** Werden diese nicht eingehalten, entfällt die solidarische Haftung der Stiftung Domicil.

Vertragsabschluss

- Mitunterzeichnung des Mietvertrags: «Die Stiftung Domicil unterschreibt den Mietvertrag als Mitmieterin und sorgt für die korrekte Bearbeitung der vertraglichen Abläufe.»
- Verpflichtung des Vermieters, mit der Mieterschaft eine Sicherheitsleistung zu vereinbaren (Barkaution für den Betrag von drei Brutto-Monatsmietzinsen).
- Domicil nimmt an jeder Wohnungsübergabe teil und sorgt für eine umfassende Einführung der MieterInnen in das Wohnumfeld.

Während der Vertragsdauer

- Die Stiftung Domicil ist Anlaufstelle für die Vermieter und die Mieter.
- Der Vermieter informiert die Stiftung umgehend über Mietzinsausstände, unangemessene Vorfälle, Reklamationen oder Massnahmen im Rahmen des Mietverhältnisses. Die Stiftung verpflichtet sich, so schnell wie möglich Lösungen zu finden, beim Mieter zu intervenieren und den Vermieter anschliessend zu informieren.

Vertragsauflösung und Schlussrechnung

- Eine allfällige Kündigung/Vertragsauflösung ist mit der Stiftung Domicil vorgängig abzusprechen, da mit der Beendigung des Mietverhältnisses auch die Solidarhaftung der Stiftung erlischt. Bei einem Mietzinsausstand muss auf die Empfehlung von Domicil eine Kündigung erfolgen, sobald diese gemäss Mietrecht möglich ist.
- Die Stiftung bietet bei allen Schritten der Vertragsauflösung bis zur Abgabe der Wohnung, an der Domicil immer anwesend ist, Unterstützung.
- Die Schlussrechnung wird mit der Stiftung Domicil abgerechnet, nicht mit dem Mieter.

- Verlässt der Mieter das Mietobjekt nicht spätestens am Kündigungstermin oder bei Ablauf einer mit Zustimmung von Domicil vereinbarten oder behördlich gewährten Mieterstreckung, übernimmt die Stiftung Domicil die Bearbeitung und haftet bis zum Auszug des Mieters solidarisch.

Rücksprache vor gerichtlichen oder aussergerichtlichen Verhandlungen

- Im Falle eines Urteils oder anderweitigen Lösungsvorschlages muss mit der Stiftung Domicil rechtzeitig im Voraus Rücksprache genommen werden, damit noch Handlungsspielraum für entsprechende Massnahmen besteht.

Ansprechperson von Domicil

- Zuständige Fachperson von Domicil ist bei Übergabe der Wohnung dabei und Ansprechperson bei allen Fragen oder Problemen.

7 **Rechtliche Grundlagen der Solidarhaftung:**

- a) Art. 143-150 OR (Solidarhaftung);
- b) Art. 253-304 OR (Mietrecht);
- c) Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11); Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung; SR 221.213.111); Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (SR 221.231.15);
- d) «Zusatzvereinbarung für solidarische Haftung der Stiftung Domicil» mit Vermieter (als zusätzliche Vereinbarung zum Mietvertrag);
- e) «Zusatzvertrag» mit Mietern.

2. **Übernahme des Mietvertrags durch die Stiftung**

- 8 Neben der Solidarhaftung übernimmt die Stiftung Domicil im Einzelfall den Mietvertrag auch alleine auf ihren Namen.

9 **Rechtliche Grundlagen:**

a) Art. 253-304 OR (Mietrecht);

b) Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11); Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung; SR 221.213.111); Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (SR 221.231.15);

c) «Untermietvertrag» mit Mietern.

B. Edith Maryon Stiftung

www.maryon.ch

10 **Leistung der Stiftung:** «Die Stiftung Edith Maryon garantiert dem Vermieter die Begleichung von Schulden, die ihm sein Mieter aus dem im Bürgschaftsantrag bezeichneten Mietvertrag verursacht hat, bis höchstens zur Summe, inklusive Zinsen und Kosten der vom Vermieter gemäss Mietvertrag verlangten Sicherheit». Abschluss einer Bürgschaftsverpflichtung zugunsten der Vermieter. Die Stiftung haftet dabei gegenüber Vermieter/Eigentümer als **Bürge** solidarisch im Sinne von Art. 492 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes.

11 Übernahme einer Bürgschaft «höchstens zum Betrag von drei Monatsmietzinsen gemäss OR Art. 257e».

12 **Rechtliche Grundlagen des Modells:**

a) Art. 492 ff. OR (Bürgschaft);

b) Art. 257e OR (Mietkaution);

c) «Allgemeine Bedingungen» der Stiftung Edith Maryon zur Verbürgung Mietkaution – zur Vereinbarung mit den Mietern («Bürgschaftsantrag») und Vermietern («Bürgschaftsverpflichtung»).

13 Im Rahmen der «Allgemeinen Bedingungen» wird u.a. Folgendes geregelt:

Mit den Mietern

- Bedingung zur Übernahme der Bürgschaft ist die Bezahlung eines im Bürgschaftsantrags festgelegten Beitrags durch den Mieter. Diese setzt sich zusammen aus einer Einschreibgebühr (à 200 Franken) und einer Einmaleinlage in den Solidaritätsfonds (15% der Kautionshöhe).
- Die Bürgschaftsverpflichtung der Edith Maryon Stiftung tritt erst nach Bezahlung dieses Beitrags in Kraft.
- Regelung zum Solidaritätsfonds: Die Einlage der Mieter verfällt definitiv zu Gunsten des Solidaritätsfonds. Der Ertrag des Solidaritätsfonds wird zur Deckung des Risikos, für den er gebildet worden ist, verwendet.
- Regelung zu Gebühren: Die Einschreibgebühren gehen zulasten des Mieters.

C. Fondation Apollo:

www.fondation-apollo.ch

14 **Leistung der Stiftung:** Die Stiftung Apollo unterzeichnet den Mietvertrag und ist demnach alleinige Mieterin der jeweiligen Wohnung (*prise en charge du bail au nom de la fondation*). Mit den Vermietern wird keine zeitliche Befristung des Vertrags vereinbart, auch gibt es keine Zusatzvereinbarungen mit den Vermietern (wie im Rahmen der Solidarhaftung bei Domicil).

15 **Rechtliche Grundlagen des Modells:**

- a) Art. 253-304 OR (Mietrecht);
- b) Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11); Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung; SR 221.213.111); Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (SR 221.231.15);
- c) «Contrat de mise à disposition d'un logement».

- 16 Das Untermietverhältnis mit den Klienten der Stiftung Apollo wird im Rahmen des «Contrat de mise à disposition d'un logement» (Untermietvertrag) geregelt.

D. Stiftung als bevorzugte Organisationsform

- 17 Zur Frage, inwiefern die Organisationsform als «Stiftung» das Bereitstellen der jeweiligen finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden ermöglicht/erleichtert, kann wie folgt Stellung genommen werden:

- Vermietende haben mehr Vertrauen gegenüber einer unabhängigen Stiftung als gegenüber staatlichen Sozialdiensten. Negativerfahrungen mit der Sozialhilfe sind verbreitet, da diese nur solange bezahlt wie die Klienten bei der Sozialhilfe sind; keine Informationspflicht, dass die Klienten keine Sozialhilfe mehr beziehen.
- Grössere Freiheit in Bestimmung und Ausrichtung des Angebots bzw. der Inhalte.
- Möglichkeit, einen Stiftungsrat zu bilden, in welchem auch Vertreter der Wirtschaft/Immobilienbranche vertreten sind (zentral für Vernetzung und Gewinnung von Vermietenden).
- Möglichkeit, einen Fonds zu eröffnen/speisen.
- Grösserer Entscheidungsspielraum bzgl. Aufnahme/Ablehnung von Klienten, Zusammenarbeit mit Vermietenden wie auch bzgl. Anfragen/weiteren Leistungsaufträgen der öffentlichen Hand.

- 18 Die Übernahme finanzieller Garantien durch die Stiftungen stützt sich auf den Stiftungszweck der drei untersuchten Stiftungen. Der Stiftungszweck wird in der Stiftungsurkunde umschrieben und dessen Erreichung in Reglementen näher festgelegt.

III. Partizipation der öffentlichen Hand

A. Beteiligung der öffentlichen Hand an den Modellen Domicil und Apollo

- 19 Der **Stiftung Domicil** werden vom Gemeinderat der Stadt Zürich (Legislative) jeweils für die Dauer von vier Jahren Beiträge zugesprochen. Letztmals wurde der Stiftung am

17. Januar 2017 ein jährlicher leistungsabhängiger Maximalbeitrag in der Höhe von 751'000 Franken für die Jahre 2017–2020 gewährt (GR-Nr. 2016/353). Die Stiftung wird von der Stadt Zürich seit 1995 finanziell unterstützt. Gestützt auf diese Ausgabenbeschlüsse schliesst der Vorsteher des Sozialdepartements der Stadt Zürich jeweils eine Leistungsvereinbarung über vier Jahre.

20 **Fondation Apollo.** Mit der Fondation Apollo bestehen ebenfalls Leistungsvereinbarungen («contrats de prestation»). Dazu Rz. 24.

21 Die **Stiftung Edith Maryon** erhält keine Subventionen/Beiträge des Kantons Basel-Stadt. Es bestehen keine Leistungsvereinbarungen.

B. Vertretung der öffentlichen Hand im Stiftungsrat

22 Der öffentlichen Hand kann in der Stiftungsurkunde das Recht eingeräumt werden, die Mitglieder des Stiftungsrates oder einen Teil davon zu ernennen. Vorgesehen ist dies bei der Stiftung Apollo, nicht aber bei den Stiftungen Domicil und Edith Maryon. Bei Apollo kommt der Gemeinde Vevey das Recht zu, mindestens drei der fünf bis neun Stiftungsräte zu bestellen (Art. 9 Abs. 2 der Stiftungsurkunde).

C. Rechtsgrundlagen und Möglichkeiten einer Beteiligung der öffentlichen Hand

23 Bei der **Stiftung Domicil** basieren die jährlichen Beiträge der Stadt Zürich auf einem Ausgabenbeschluss des Gemeinderates, der alle vier Jahre ergeht. Weitere Rechtsgrundlagen bestehen nicht.

24 Die **Fondation Apollo** erhält Subventionen des Kantons Waadt und der Gemeinde Vevey sowie aufgrund von Leistungsvereinbarungen Beiträge verschiedener Gemeinden (Montreux, Aigle usw.). 2015 richteten der Kanton (Service de Prévoyance et d'Aide Sociales) 711'500 Franken und die Gemeinde Vevey 155'000 Franken aus (Fondation Apollo, Rapport d'activité 2015, S. 15). Die Subventionen («aide financière») stützen sich auf Art. 12 der kantonalen Loi sur le logement (Nr. 840.11).

- 25 Die **Stiftung Edith Maryon** erhält keine Subventionen/Beiträge des Kantons Basel-Stadt.
- 26 Die öffentliche Hand kann Stiftungen wie Domicil, Apollo oder Edith Maryon finanziell unterstützen. Hierfür bedarf es im Allgemeinen einer **gesetzlichen Grundlage** auf kantonaler (z.B. im jeweiligen Wohnraumförderungsgesetz) oder auf kommunaler Stufe. Im Kanton Zürich ist eine Subventionierung durch die Gemeinden gemäss bisheriger Praxis auch ohne gesetzliche Grundlage möglich. Hier genügt ein Ausgabenbeschluss des zuständigen Organs.

IV. **Direktes Angebot finanzieller Garantien der öffentlichen Hand gegenüber Vermietenden**

- 27 Soweit ersichtlich gibt es auf kantonaler oder kommunaler Ebene keine rechtlichen Grundlagen, die es Gemeinden oder Kantonen erlauben würde, öffentliche Gelder als Garantien gegenüber Vermietern im Rahmen der drei Modelle zur Verfügung zu stellen.
- 28 Die Schaffung preisgünstigen Wohnraums wird von Bund, Kantonen und Gemeinden im Allgemeinen durch die Ausrichtung von zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften an die **Eigentümer der Wohnungen/Gebäude** gefördert (vgl. etwa für den Bund Art. 10 ff. Wohnraumförderungsgesetz [SR 842]; für den Kanton Zürich §§ 4 ff., § 14a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung [Nr. 841]).
- 29 Der Kanton Basel-Stadt sieht in § 16 des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Nr. 861.500) vor, dass der Kanton zu Gunsten von **besonders benachteiligten Personen** kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und vermieten kann. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit diesen Aufgaben betrauen. Aus § 12 der Wohnraumförderungsverordnung (Nr. 861.520) ergibt sich, dass die Bereitstellung des Mietwohnraums durch die Sozialhilfe Basel erfolgt.

- 30 Im Kanton Waadt können den **Mietern** gestützt auf das Règlement sur l'aide individuelle au logement (Nr. 840.11.3) direkt finanzielle Hilfen ausgerichtet werden; diese Hilfe richtet sich nicht an Sozialhilfeempfänger.

M. Rüssli

Markus Rüssli

Anhang: Abkürzungen

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
f., ff.	und folgende
OR	Schweizerisches Obligationenrecht vom 30.3.1911 (SR 220)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
WBF	Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
z.B.	zum Beispiel

9.5 Verträge der Garantiemodelle

Bürgschaftsverpflichtung

Nummer	
---------------	--

Verpflichtungserklärung	Die Stiftung Edith Maryon verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Vermieter/Eigentümer für die richtige Erfüllung der von den Mietern übernommenen Verpflichtungen betreffend Mietkaution. Dafür haftet sie als Bürge solidarisch im Sinne von Art. 492 ff. des Schweizerischen Obligationsrechtes. Die Bürgschaft der Stiftung Edith Maryon kann durch den Vermieter/Eigentümer bis höchstens zum unten erwähnten Kautionsbetrag in Anspruch genommen werden.
--------------------------------	--

Vermieter/Eigentümer	
Name/Vorname	
Strasse, Nr.	
PLZ, Ort	

Mieter	
Name/Vorname	
Strasse, Nr.	
PLZ, Ort	

Mietvertrag/Mietbeginn	
Mietvertrag vom	
Mietbeginn am	
Gebäude	

Kautionsbetrag	
CHF	
CHF in Worten	

Unterschrift	Diese Bürgschaftsverpflichtung ist gemäss den «Allgemeinen Bedingungen» (siehe Rückseite) gültig.
Ort, Datum	
Stiftung Edith Maryon	

Bürgschaftsentlassung	Bei Auflösung des Mietverhältnisses vom Vermieter/Eigentümer an die Stiftung Edith Maryon zurückzusenden. Durch seine Unterschrift entbindet der Vermieter/Eigentümer die Stiftung Edith Maryon von ihren Verpflichtungen.
Mietende	
Ort, Datum	
Unterschrift des Vermieters	

Allgemeine Bedingungen

1. Leistungen der Stiftung Edith Maryon

Die Stiftung Edith Maryon garantiert dem Vermieter die Begleichung von Schulden, die ihm sein Mieter aus dem im Bürgschaftsantrag bezeichneten Mietvertrag verursacht hat, bis höchstens zur Summe, inklusive Zinsen und Kosten der vom Vermieter gemäss Mietvertrag verlangten Sicherheit. Bei Wohnräumen gewährt die Stiftung Edith Maryon Bürgschaften bis höchstens zum Betrag von drei Monatsmietzinsen gemäss OR Art. 257e.

2. Bürgschaftsantrag

Die Stiftung Edith Maryon ist frei, einen Bürgschaftsantrag anzunehmen oder ihn ohne Angaben von Gründen abzulehnen. Allenfalls vor Annahme der Bürgschaft der Stiftung Edith Maryon einbezahlte Beiträge (Einschreibegebühr, Einlage in den Solidaritätsfonds) werden bei Ablehnung des Antrages dem Antragsteller zurückerstattet.

3. Bürgschaftsverpflichtung

Nach Annahme des Antrages erhält der Vermieter das Original der von der Stiftung Edith Maryon ausgestellten Bürgschaftsverpflichtung. Diese entfaltet ihre Wirkung erst am Tag der vollständigen Bezahlung des im Bürgschaftsantrag festgelegten Beitrages.

4. Freigabe der Sicherheit

Die Stiftung Edith Maryon bezahlt dem Vermieter den garantierten Betrag mit ausdrücklicher Ermächtigung des Mieters unter folgenden, alternativen Bedingungen:

- Die Forderung ist mietrechtlich haltbar, berechtigt und vom Mieter ausdrücklich anerkannt worden, und der Mieter erbringt mittels Urkunden den Nachweis seiner Zahlungsunfähigkeit;
oder
- Die Forderung ist mietrechtlich haltbar und berechtigt, und es wird seitens des Vermieters ein entsprechender Zahlungsbefehl, gegen den kein Rechtsvorschlag erhoben worden ist, oder ein entsprechender Verlustschein vorgelegt;
oder
- Der Vermieter legt ein rechtskräftiges, vollstreckbares Urteil vor, welches den Mieter verpflichtet, dem Vermieter aus dem in der Bürgschaftsverpflichtung erwähnten Mietvertrag einen bestimmten Betrag zu bezahlen.

Hat der Vermieter innert einem Jahr seit Mietende bzw. Räumung des Mietobjektes durch den Mieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter geltend gemacht, wird die Stiftung Edith Maryon als Bürgin aus der Bürgschaftsverpflichtung entlassen. Die Entlassung der Stiftung Edith Maryon aus der Bürgschaftsverpflichtung erfolgt nach Ablauf dieser Frist auch ohne schriftliche Mitteilung des Vermieters/Eigentümers an die Stiftung Edith Maryon.

5. Rechtsübergang

Die Rechte des Vermieters gehen nach der Freigabe der Sicherheit auf die Stiftung Edith Maryon über. Die Stiftung Edith Maryon ist berechtigt, auf den Mieter Rückgriff zu nehmen.

6. Solidaritätsfonds

Die Einlage verfällt definitiv zu Gunsten des Solidaritätsfonds. Der Ertrag des Solidaritätsfonds wird zur Deckung des Risikos, für den er gebildet worden ist, verwendet. Die Stiftung Edith Maryon behält sich das Recht vor, die Höhe der Einlage bei Bedarf zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

7. Gebühren

Die Einschreibe- und Verwaltungsgebühr geht zu Lasten des Mieters/Antragsstellers. Die Stiftung Edith Maryon behält sich das Recht vor, die Höhe der einmaligen Einschreibe- und Verwaltungsgebühr bei Bedarf zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

8. Gerichtsstand

Basel-Stadt.

Stand: Juli 2007

Bürgerschaftsantrag

Personalien	Mieter/Antragsteller	Ehepartner/Solidarhafter
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Einkommen	<input type="checkbox"/> Lohn <input type="checkbox"/> Arbeitslosentaggelder <input type="checkbox"/> Sozialhilfe <input type="checkbox"/> AHV/IV/EL-Leistungen	<input type="checkbox"/> Lohn <input type="checkbox"/> Arbeitslosentaggelder <input type="checkbox"/> Sozialhilfe <input type="checkbox"/> AHV/IV/EL-Leistungen
Telefon		

Alte Adresse	Mieter/Antragsteller	Ehepartner/Solidarhafter
Strasse, Nr.		
PLZ, Ort		
Besteht bereits eine Bürgerschaft?		

Neue Adresse	
Strasse, Nr.	
PLZ, Ort	

Mietzins-Kaution	
Kautionshöhe	CHF
Mietbeginn	

Beitrag		
Einlage in den Solidaritätsfonds 15%	CHF	
Einmalige Einschreibe- und Verwaltungsgebühr	CHF	200.--
Total	CHF	

Besondere Vereinbarungen

Durch seine Unterschrift bestätigt jeder Antragsteller, dass er von den «Allgemeinen Bedingungen», die auf der Rückseite dieses Blattes gedruckt sind, Kenntnis genommen und sie genehmigt hat. Dem Antrag liegen die erforderlichen Unterlagen bei. Weiter erklärt sich jeder Unterzeichnende damit einverstanden, dass die Stiftung Edith Maryon im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrags sowie der Beendigung des Mietverhältnisses sachdienliche Auskünfte des Sozialamtes (und/oder seines Arbeitgebers) einholt und Daten an diese Stelle übermittelt, soweit dies zur Wahrung der mietvertraglichen und gesetzlichen Rechte der Stiftung Edith Maryon unbedingt erforderlich ist. Das Sozialamt (und/oder der Arbeitgeber) wird von jedem Unterzeichnenden von Geheimhaltungs- bzw. Schweigepflicht im erforderlichen Umfang entbunden. Gerichtsstand ist Basel-Stadt.



Erforderliche Beilagen zu diesem Antrag

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mietvertrag | <input type="checkbox"/> Einkommensnachweise |
| <input type="checkbox"/> Identitätskarte/Ausländerausweis | <input type="checkbox"/> Kündigungsbestätigung der Jetzt-Wohnung/en |
| <input type="checkbox"/> Detaillierter Betreuungsauszug | |

Ort, Datum	Unterschrift des Mieters/Antragstellers	Unterschrift des Ehepartners/Solidarhafter
------------	---	--

Allgemeine Bedingungen

1. Leistungen der Stiftung Edith Maryon

Die Stiftung Edith Maryon garantiert dem Vermieter die Begleichung von Schulden, die ihm sein Mieter aus dem im Bürgschaftsantrag bezeichneten Mietvertrag verursacht hat, bis höchstens zur Summe, inklusive Zinsen und Kosten der vom Vermieter gemäss Mietvertrag verlangten Sicherheit. Bei Wohnräumen gewährt die Stiftung Edith Maryon Bürgschaften bis höchstens zum Betrag von drei Monatsmietzinsen gemäss OR Art. 257e.

2. Bürgschaftsantrag

Die Stiftung Edith Maryon ist frei, einen Bürgschaftsantrag anzunehmen oder ihn ohne Angaben von Gründen abzulehnen. Allenfalls vor Annahme der Bürgschaft der Stiftung Edith Maryon einbezahlte Beiträge (Einschreibeggebühr, Einlage in den Solidaritätsfonds) werden bei Ablehnung des Antrages dem Antragsteller zurückerstattet.

3. Bürgschaftsverpflichtung

Nach Annahme des Antrages erhält der Vermieter das Original der von der Stiftung Edith Maryon ausgestellten Bürgschaftsverpflichtung. Diese entfaltet ihre Wirkung erst am Tag der vollständigen Bezahlung des im Bürgschaftsantrag festgelegten Beitrages.

4. Freigabe der Sicherheit

Die Stiftung Edith Maryon bezahlt dem Vermieter den garantierten Betrag mit ausdrücklicher Ermächtigung des Mieters unter folgenden, alternativen Bedingungen:

- Die Forderung ist mietrechtlich haltbar, berechtigt und vom Mieter ausdrücklich anerkannt worden, und der Mieter erbringt mittels Urkunden den Nachweis seiner Zahlungsunfähigkeit;
oder
- Die Forderung ist mietrechtlich haltbar und berechtigt, und es wird seitens des Vermieters ein entsprechender Zahlungsbefehl, gegen den kein Rechtsvorschlag erhoben worden ist, oder ein entsprechender Verlustschein vorgelegt;
oder
- Der Vermieter legt ein rechtskräftiges, vollstreckbares Urteil vor, welches den Mieter verpflichtet, dem Vermieter aus dem in der Bürgschaftsverpflichtung erwähnten Mietvertrag einen bestimmten Betrag zu bezahlen.

Hat der Vermieter innert einem Jahr seit Mietende bzw. Räumung des Mietobjektes durch den Mieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter geltend gemacht, wird die Stiftung Edith Maryon als Bürgin aus der Bürgschaftsverpflichtung entlassen. Die Entlassung der Stiftung Edith Maryon aus der Bürgschaftsverpflichtung erfolgt nach Ablauf dieser Frist auch ohne schriftliche Mitteilung des Vermieters/Eigentümers an die Stiftung Edith Maryon.

5. Rechtsübergang

Die Rechte des Vermieters gehen nach der Freigabe der Sicherheit auf die Stiftung Edith Maryon über. Die Stiftung Edith Maryon ist berechtigt, auf den Mieter Rückgriff zu nehmen.

6. Solidaritätsfonds

Die Einlage verfällt definitiv zu Gunsten des Solidaritätsfonds. Der Ertrag des Solidaritätsfonds wird zur Deckung des Risikos, für den er gebildet worden ist, verwendet. Die Stiftung Edith Maryon behält sich das Recht vor, die Höhe der Einlage bei Bedarf zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

7. Gebühren

Die Einschreibe- und Verwaltungsgebühr geht zu Lasten des Mieters/Antragsstellers. Die Stiftung Edith Maryon behält sich das Recht vor, die Höhe der einmaligen Einschreibe- und Verwaltungsgebühr bei Bedarf zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

8. Gerichtsstand

Basel-Stadt.

Stand: Juli 2007

Zusatzvereinbarung betreffend solidarische Haftung der Stiftung Domicil

Gemeinsam herausgegeben von:

Hauseigentümer Verband Zürich (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) Sektion Zürich
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) und der Stiftung Domicil.

Zusatz zum Mietvertrag vom:

Betreffend Liegenschaft:

Vermieter:

Vertreten durch:

Mieterin:

Die Stiftung Domicil, Kanzleistrasse 80, 8004 Zürich, übernimmt für die fälligen Mietzinsen, Nebenkosten sowie weiteren Forderungen, die dem Vermieter gegenüber der Mieterschaft aufgrund oben genannten Mietvertrages zustehen (z.B. aufgrund von Schäden und anderer ausserordentlicher Abnutzung, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung und anderen Vertragsverletzungen etc.), die solidarische Haftung im Sinne von Art. 143 ff. OR. Darüber hinaus erwachsen ihr keine weiteren Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag.

Domicil verpflichtet sich, der Mieterschaft eine für ihre Integration am neuen Wohnort nötige Begleitung und Unterstützung zu vermitteln (z.B. bei Sprachschwierigkeiten, Informationen über Kinderbetreuungsmöglichkeiten etc.). Domicil setzt sich dafür ein, dass die Mieterschaft die bestehende Verpflichtung zur Sorgfalt und Rücksichtnahme bestmöglich erfüllt.

1. Bedingungen

Die solidarische Haftung von Domicil geht unter, falls nachstehende Bedingungen nicht oder nicht mehr erfüllt werden:

1.1. Bei Zahlungsverzug

Im Falle der nicht rechtzeitigen Bezahlung von Mietzinsen und/oder Nebenkosten

- wenn der Vermieter nicht bis spätestens 40 Tage nach Fälligkeit des jeweils geschuldeten Mietzinses im Sinne von Art. 257d OR eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung des Ausstandes ansetzt,
- wenn der Vermieter nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen für den Fall, dass ausstehende Mietzinse und/oder Nebenkosten nicht oder nicht vollständig geleistet worden sind, nicht auf den nächstmöglichen Zeitpunkt frist- und formgerecht kündigt, sofern zwischen dem Vermieter und Domicil nicht schriftlich eine abweichende Abrede getroffen wird,
- wenn der Vermieter nach dem Kündigungszeitpunkt nicht spätestens innert 30 Tagen bei der zuständigen Behörde das Begehren um Ausweisung der Mieterschaft stellt und hernach das Ausweisungsverfahren ohne jede Verzögerung bis zu einem rechtskräftigen Entscheid durchsetzt.

1.2. Bei Auflösung des Mietvertrages

Wurde das Vertragsverhältnis mit der Mieterschaft gekündigt und hat diese in der Folge ein Kündigungsschutzverfahren eingeleitet, so besteht die solidarische Haftung von Domicil nur bis zum Kündigungstermin, bzw. bis zum Zeitpunkt, in welchem das Verfahren rechtskräftig abgeschlossen worden ist, wenn der Vermieter im laufenden Verfahren mit der Mieterschaft einen Vergleich abschliesst, eine Klage der Mieterschaft anerkennt oder ein allfälliges Rechtsmittel zurückzieht, ohne dass er vorgängig die schriftliche Zustimmung von Domicil eingeholt hat.

Verlässt die Mieterschaft das Mietobjekt nicht spätestens am Kündigungstermin oder bei Ablauf einer mit Zustimmung von Domicil vereinbarten oder behördlich gewährten Mieterstreckung, besteht die Haftung von Domicil bis zum Auszug der Mieterschaft bzw. bis zur Wiedervermietung.

2. Beizug eines Rechtsvertreters bei Ausweisungs-/Anfechtungs-/ Erstreckungsklagen

Der Vermieter entscheidet frei darüber, ob er im Zusammenhang mit einem eingeleiteten Ausweisungs-/Anfechtungs-/Erstreckungsverfahren einen Rechtsvertreter auf eigene Kosten beiziehen will. Verzichtet er auf den Beizug eines Rechtsvertreters, so verpflichtet er sich, einen von Domicil bezeichneten Rechtsvertreter zu mandatieren, sofern Domicil dies ausdrücklich verlangt und sich dabei verpflichtet, die dadurch allenfalls entstehenden Kosten allein zu übernehmen.

3. Informationspflichten

Der Vermieter verpflichtet sich, Domicil über alle ihm zur Kenntnis gelangten Probleme im Zusammenhang mit der Integration der Mieterschaft in der Mietliegenschaft schriftlich zu informieren (Reklamationen anderer Mietparteien oder Nachbarn wegen Ruhestörungen, Unordnung, Nichteinhalten des Mietvertrages bezüglich Aufnahme von Drittpersonen, Haustieren etc. sowie Missachtung der Hausordnung etc.).

Der Vermieter verpflichtet sich sodann, Domicil über folgende Ereignisse oder Massnahmen, soweit möglich durch Zustellung von Dokumentenkopien, unaufgefordert zu informieren, sofern er bezüglich der nicht selbst veranlassten Handlungen schriftlich davon in Kenntnis gesetzt worden ist.

- Mietzinsanpassungen
- andere das Gebrauchsrecht der Mieterschaft betreffende Änderungen, wie Zustimmung zur Haustierhaltung, Änderungen in den familiären Verhältnissen der Mieterschaft (Scheidung, Trennung Todesfälle etc.)
- Untervermietung
- Reklamationen der Mieterschaft betreffend Mängel oder Störungen im Gebrauch der Mietsache mit Angabe betreffend allfällig beabsichtigter Massnahmen
- Mahnungen und Fristansetzungen bei Zahlungsverzug der Mieterschaft (Art. 257d OR)
- Mahnungen an die Mieterschaft betreffend ausstehender Abrechnungssaldi aus Nebenkostenabrechnungen
- Schadenfälle, die eine Haftung der Mieterschaft zur Folge haben können, verursacht durch die Mieterschaft oder Dritte, für deren Verhalten diese einzustehen hat
- Forderungen aus ausserordentlicher Abnutzung des Mietobjektes, verursacht durch die Mieterschaft oder Dritte, für deren Verhalten diese einzustehen hat
- Kündigungen

Domicil verpflichtet sich, auf ergangene Information bei der Mieterschaft in der ihr angemessen scheinenden Weise zu intervenieren. Förmliche Abmahnungen und ein allfälliges Vorgehen nach Art. 257f OR obliegen ausschliesslich dem Vermieter.

4. Auflösung des Mietvertrages auf Verlangen von Domicil

Der Vermieter verpflichtet sich, das bestehende Mietverhältnis mit der Mieterschaft auf Verlangen von Domicil auf den nächstmöglichen Zeitpunkt ordentlich oder ausserordentlich aufzulösen, insbesondere

- wenn die Mieterschaft fortlaufend ihre Verpflichtung zur Sorgfalt und Rücksichtnahme trotz schriftlicher Abmahnung verletzt;
- wenn die Kündigung zur Wiederherstellung und/oder zur Aufrechterhaltung eines gestörten Hausfriedens als notwendige oder jedenfalls angemessene Massnahme erscheint;
- wenn eine solche Kündigung aus anderen, so genannt wichtigen Gründen angezeigt erscheint.

5. Haftung für Forderungen Dritter

Erfüllt der Vermieter die ihr gemäss Ziffer 3 obliegenden Informationspflichten einwandfrei, so haftet Domicil auch für berechnete finanzielle Ansprüche anderer Mietparteien oder Nachbarn, die aufgrund eines Verhaltens der Mieterschaft gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden, insbesondere für

- in berechtigter Weise geltend gemachte verhältnismässige Mietzinsreduktionen, die von anderen Mietparteien aufgrund eines behaupteten Verhaltens der Mieterschaft verlangt werden;
- für berechnete, im Quantitativ ausgewiesene Schadenersatzansprüche anderer Mietparteien oder Nachbarn, die aufgrund eines adäquat kausalen Verhaltens der Mieterschaft gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden,
- für Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Mediation, sofern sich der Vermieter und Domicil vorgängig darüber verständigt haben.

Werden von Dritten (Mietparteien, Besuchern der Mietliegenschaft oder Nachbarn etc.) Forderungen erhoben, für welche nach den vorerwähnten Regelungen Domicil in Anspruch genommen werden könnte, so verpflichtet sich der Vermieter im Sinne von Ziffer 3 vorstehend, Domicil darüber unverzüglich schriftlich zu informieren. Werden solche Forderungen im Rahmen eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens geltend gemacht, so verpflichtet sich der Vermieter, Domicil den Streit zu verkünden und Domicil verpflichtet sich, anstelle des Vermieters in den Prozess einzutreten und diesen unter Entlastung des Vermieters auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung bis zum Abschluss weiterzuführen.

6. Sicherheitsleistung

Der Vermieter verpflichtet sich, mit der Mieterschaft eine Sicherheitsleistung in Form einer Barkaution für den Betrag dreier Monatsmietzinse zu vereinbaren und die Leistung einer solcherart vereinbarten Sicherheit durchzusetzen, sofern keine gleichwertige Garantie bzw. keine solidarische Haftung durch eine staatlichen Fürsorgestelle oder das Gemeinwesen übernommen wird.

Der Vermieter verpflichtet sich, nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses den Saldo der von der Mieterschaft geleisteten Kaution nur zurückzuerstatten, bzw. eine allfällige Garantie erlöschen zu lassen, wenn die schriftliche Zustimmung von Domicil vorliegt. Domicil erteilt die Zustimmung, sobald sie vom Vermieter per Saldo aller Ansprüche aus den hiermit eingegangenen Verpflichtungen entlassen worden ist. Wurde Domicil gestützt auf die vorliegende Vereinbarung für den Vermieter treffende Verpflichtungen in Anspruch genommen, so sind ihr die dadurch bedingten Aufwendungen vor einer allfälligen Rückerstattung an die Mieterschaft (bzw. vor der Befreiung einer allfälligen Garantin) zulasten der Sicherstellung zu ersetzen.

Ort/Datum:

Ort/Datum:

Der Vermieter:

Für die Stiftung Domicil:

Zusatzvertrag zwischen der Stiftung Domicil und Herr

Dieser Vertrag gehört zum Mietvertrag. Ich habe die Abmachungen verstanden und bin damit einverstanden:

1. Die Stiftung Domicil übernimmt die Solidarhaftung im Mietvertrag und erwartet, dass ich mit Domicil zusammenarbeite und über alle Veränderungen, die das Mietverhältnis betreffen, sofort informiere.
2. Der Mietvertrag ist für **fünf** Personen abgeschlossen. Wenn mehr Personen in der Wohnung leben wollen, informiere ich Domicil. Der Vermieter muss dies bewilligen, sonst kann der Mietvertrag gekündigt werden.
3. Ich bezahle den Mietzins oder andere Rechnungen im Zusammenhang mit der Wohnung immer pünktlich. Wenn Domicil als Solidarhafterin sie bezahlen muss, erstatte ich die Kosten zurück, sonst werde ich dafür betrieben.
4. Ich überweise die Miete über einen Dauerauftrag oder ein Lastschriftverfahren. Der Mietzins muss am 1. jeden Monats auf dem Konto der Liegenschaftsverwaltung sein.
5. Ich lese die Haus- und Waschküchenordnung sorgfältig und halte sie in allen Punkten ein. Andere Reglemente der Liegenschaftsverwaltung sind Bestandteil des Mietvertrages. Wenn ich nicht alles verstehe, bitte ich jemanden, für mich zu übersetzen.
6. Ich schliesse vor Mietantritt eine Haftpflichtversicherung ab und kündige sie während des Mietverhältnisses nicht. Ich erteile Domicil eine Vollmacht, damit die Stiftung mit der Versicherung direkt verhandeln kann.
7. Ich informiere Domicil, wenn ich den Mietzins oder andere Rechnungen im Zusammenhang mit der Wohnung nicht bezahlen kann oder wenn ich Schwierigkeiten habe mit meinen Nachbarn. Stiftung Domicil, Telefon 044 245 90 25.
8. Wenn ich den Mietzins wiederholt nicht oder zu spät bezahlt habe, sind die sozialen Dienste berechtigt, die Mietzinszahlungen direkt an den Vermieter zu überweisen.
9. Eine Satellitenschüssel installiere ich nur mit Zustimmung der Liegenschaftsverwaltung. Den Antrag stelle ich an Domicil.
10. Die Kündigung der Wohnung ist nur mit der Unterschrift von Domicil gültig.
11. Ich bin mit dem Angebot „Wohntraining“ von Domicil einverstanden und arbeite im Rahmen dieses Angebotes mit Domicil zusammen.

Zürich, 02. Februar 2017

Der Mieter/Die Mieterin

Stiftung Domicil

CONTRAT DE MISE A DISPOSITION D'UN LOGEMENT

Type A – accès [Apollo –]

Prestataire : Fondation Apollo

Logement :

Bénéficiaire :

Occupants :

1. Disposition préliminaire

Le bénéficiaire prend connaissance du fait que l'hébergement lui est mis à disposition dans le cadre d'un programme d'accompagnement à l'accès au logement.

2. Durée de la prestation

Début du contrat :

Le contrat est signé pour une durée initiale de deux ans, renouvelable ensuite d'année en année, par consentement mutuel notifié par écrit au moins un mois avant la fin du contrat. La résiliation d'après l'article 6 demeure réservée.

3. Hébergement et frais accessoires

Tels que mentionnés dans la convention de logement (annexe 1a)

4. Paiement du loyer

Le bénéficiaire accepte que le montant de son loyer brut puisse être prélevé directement de sa source de revenu principal (cf Conditions d'hébergement, annexe 2).

Le loyer sera versé directement à la gérance par le CSR.

Le loyer sera versé directement à la gérance par le bénéficiaire. Ce dernier s'engage à amener la preuve du paiement avant le 5 de chaque mois. En cas de retard de paiement, un versement à tiers du loyer sera mis en place au CSI de Vevey.

5. Garantie de caution

La Fondation Apollo établit une lettre de garantie de caution.

Dans la finalité de la transmission du bail au nom du bénéficiaire, en cas de besoin, une convention ad hoc est passée et se trouve annexée au présent contrat (annexe 1b)

6. Prestations d'accompagnement et règles d'hébergement

Les prestations d'accompagnement sont mentionnées dans les conditions d'hébergement (annexe 2) et doivent être suivies de manière scrupuleuse. Les objectifs du suivi socio-éducatif sont également mentionnés dans un document (annexe 3). Tout manquement aux devoirs du bénéficiaire pourra faire l'objet d'un avertissement pouvant conduire à une résiliation immédiate du présent contrat et à son exclusion du programme Apollo, avec obligation de quitter les lieux, dans un délai de 2 semaines à 3 mois selon la faute.

7. Détérioration et réparation de l'hébergement

Les petites réparations dont le coût n'excède pas 200 CHF et qui ne sont pas prise en charge par la RC, sont à la charge du bénéficiaire et doivent être effectuées au maximum dans les 30 jours dès le constat des dégâts par Apollo ou dès leur signalisation par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire participe financièrement aux travaux de remise en état, en cas de non prise en charge par sa RC.

Pour les plus grosses réparations, Apollo doit être averti sans délai. Les détériorations volontaires peuvent faire l'objet d'un avertissement pouvant conduire à l'exclusion du bénéficiaire du programme Apollo.

8. Assurance responsabilité civile et ECA

Le bénéficiaire est tenu de conclure une assurance responsabilité civile couvrant les dégâts causés dans l'hébergement et de la garder pendant toute la durée du contrat. Une assurance ECA est obligatoire. Les preuves de paiements de ces assurances doivent être fournies annuellement à Apollo.

9/a. Fin du contrat par résiliation par le bénéficiaire

Le présent contrat prendra fin moyennant un préavis minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, envoyé à Apollo par écrit.

Dans tous les cas, la fin du contrat impliquera l'obligation d'effectuer un état des lieux, en présence du bailleur, pouvant engendrer des frais à la charge du bénéficiaire.

En cas de transfert de bail, la fin du contrat n'implique pas la sortie du logement. Le contrat logement de transition peut faire place à un contrat de bail standard signé entre le bénéficiaire et le bailleur. Apollo ne sera alors plus liée et délivrée de toute responsabilité envers le bénéficiaire et le bailleur.

9/b. Fin du contrat pour manquement aux obligations du bénéficiaire

Les manquements aux obligations du bénéficiaire, telles que définies par le présent contrat et ses annexes pourront conduire à son exclusion du programme Apollo. Le bénéficiaire se verra notifier par courrier recommandé son renvoi et devra quitter les lieux dans un délai de 2 semaines à 3 mois, en fonction de la gravité de la faute tel que prévu dans l'article 5.

La fin du contrat impliquera l'obligation d'effectuer un état des lieux pouvant engendrer des frais à la charge du bénéficiaire.

9/c. Modification du contrat par dénonciation du bailleur

Le lieu d'habitation pourrait exceptionnellement être transféré à une autre adresse en cours de contrat si le bailleur devait dénoncer le contrat de bail qui le lie à Apollo. La Fondation engagera toutes les mesures pour conserver ce logement. Apollo informera par écrit le bénéficiaire dans les 5 jours.

Toutes les dispositions du présent contrat, et de ses annexes resteront valables.

La modification du contrat impliquera l'obligation d'effectuer un état des lieux pouvant engendrer des frais à la charge du bénéficiaire.

10. Expulsion

Si le bénéficiaire devait ne pas avoir quitté le lieu d'hébergement passé le délai imparti pour le faire (entre 2 semaines et 3 mois), Apollo se réserverait le droit de recourir à la force publique pour procéder à l'expulsion du bénéficiaire.

11. Modifications contractuelles en cours de contrat

Toute modification du contrat doit être faite par écrit et cosignée par les deux parties.

Date

Bénéficiaire Apollo

Rachèle Féret, directrice Fondation Apollo

Annexes : 1. Convention de logement

1b. Convention de constitution d'une garantie de loyer (éventuellement)

2. Conditions d'hébergement

3. Objectif du suivi socio-éducatif

CONVENTION DE LOGEMENT

Annexe 1a au Contrat de mise à disposition d'un logement

Prestataire : Fondation Apollo

Logement : Appartement n° xx de xx pièces au xx étage
Adresse

Bailleur de référence :

Bénéficiaires :

1. Durée de la prestation

Début du contrat : 1^{er} juillet 2015

2. Hébergement et frais accessoires

Hébergement net CHF

Frais accessoires forfaitaires (charges) CHF

Hébergement brut mensuel, payable à l'avance CHF

Le montant est à payer mensuellement avant le 1^{er} du mois.

3. Garantie de caution

La Fondation Apollo établit une lettre de garantie de caution.

4. Prestations d'accompagnement et conditions d'hébergement

Telles que mentionnées dans le contrat de mise à disposition

5. Modifications contractuelles en cours de contrat

Toute modification du contrat doit être faite par écrit et cosignée par les deux parties.

Vevey, le

Fondation Apollo :



CONDITIONS D'HÉBERGEMENT

Annexe 2 au Contrat de mise à disposition d'un logement

Dans le cadre d'un suivi socio-éducatif individualisé, la Fondation Apollo peut mettre à disposition de nos bénéficiaires un logement dont le bail est au nom de la Fondation. Cette prestation est accompagnée d'un contrat personnalisé, à durée déterminée, avec la possibilité de reprise du bail par le locataire.

En cas de mise à disposition d'un appartement, la-le bénéficiaire s'engage à respecter les points suivants :

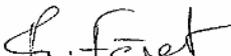
1. La-le bénéficiaire est responsable du logement qui lui est mis à disposition.
2. Le bénéficiaire est garant du paiement du loyer. Le loyer sera versé directement à la gérance ponctuellement et régulièrement par la-le bénéficiaire.
3. En cas de paiement par une tierce personne (assistant social, tuteur, etc.), la-le bénéficiaire doit tout mettre en œuvre pour que le paiement soit fait dans les temps. Tout changement de situation ou tout retard de paiement devra impérativement être signalé à Apollo.
4. Une autorisation temporaire pourrait être accordée à Apollo de prélever le montant des frais d'hébergement, directement de la source principale de revenu (avec l'accord des prestataires: employeur; caisses de compensation, de chômage, LPP; SUVA, RI), si le paiement du loyer n'est pas effectué dans les délais.
5. La-le bénéficiaire autorise Apollo à effectuer des visites régulières à son domicile, afin d'assurer un accompagnement social adéquat.
6. Apollo conserve un jeu des clés de l'appartement. Il est interdit de changer les serrures de l'appartement. En cas de force majeure ou de non réponse du locataire qui n'aurait pas signalé son absence, Apollo se réserve le droit de pénétrer dans l'appartement sans avertir la-le bénéficiaire, qu'il soit présent ou non.
7. Le bénéficiaire est tenu de conclure une assurance responsabilité civile (RC) couvrant les dégâts causés dans l'hébergement et de la garder pendant toute la durée du contrat. Une assurance ECA est également obligatoire. Les preuves de paiements de ces assurances doivent être fournies annuellement à Apollo.

8. La-le bénéficiaire s'engage à prendre soin de l'appartement qui lui est mis à disposition, ainsi que les lieux communs. Tout dommage sera immédiatement signalé à Apollo.
9. Apollo gère les contacts avec la gérance ou le propriétaire.
10. La-le bénéficiaire qui souhaite faire venir un réparateur devra le signaler à Apollo. Pour rappel, les frais de branchement et de mise en service de matériel informatique, téléphonique et télévisuel, sont à la charge du locataire. Il en va de même pour tout appareil qui ne serait pas inclus dans l'appartement.
11. La-le bénéficiaire s'engage à respecter les règles en vigueur dans le locatif. Il devra également suivre les indications du concierge quant à l'organisation et l'utilisation des espaces communs. La boîte aux lettres sera vidée quotidiennement.
12. La-le bénéficiaire se comportera de manière respectueuse avec le voisinage. Les éventuels conflits seront signalés sans délai à Apollo. Des séances de médiation destinées à y remédier seront organisées.
13. La mise à disposition de l'appartement contre rémunération est interdite.
14. L'hébergement de tiers non signalé dans le contrat initial est exclu s'il devait s'inscrire dans la durée (plus de 15 jours) ou pour des motifs autres qu'une visite ponctuelle de courtoisie. Dans tous les cas, il devra être signalé à Apollo.
15. Un programme d'assainissement des dettes, de gestion du budget avec aide à la constitution d'une future garantie de loyers, est mis en place s'il est jugé nécessaire par Apollo.
16. Des dispositions particulières relatives à l'encadrement, notamment des partenariats avec le réseau socio-médical, de même que des cours d'éducation à la vie locative qu'Apollo met sur pied, pourraient être proposés.

Vevey, le

Le bénéficiaire

Fondation Apollo


Rachèle Férét, directrice