



Bezahlbar wohnen – drei wohnpolitische Visionen

Publikation zum Armutsforum 2014

Inhalt

Editorial	3
Max Elmiger, Direktor Caritas Zürich	
Einführung	4
Cordula Bieri, Grundlagen Caritas Zürich	
Vision 1	8
Zahlbarer Wohnraum: genügend, verfügbar und zugänglich	
Von Jöelle Zimmerli, Soziologin, Planerin FSU, Zimraum Raum + Gesellschaft	
Vision 2	14
Kantonales Wohngeld statt Objektförderung	
Von Patrik Schellenbauer, Projektleiter Avenir Suisse	
Vision 3	20
Gelebte Werte in starker Nachbarschaft	
Von Thomas Gröbly, Theologe und Ethiker MAE, Inhaber des Ethik-Labors in Baden und im Vorstand von Neustart Schweiz	
Fazit	26
Cordula Bieri, Grundlagen Caritas Zürich	
Impressum	27

Editorial

Eine bezahlbare und angemessene Wohnung im Kanton Zürich zu finden, ist für viele unserer Klientinnen und Klienten ein äusserst schwieriges Unterfangen. Wir haben deshalb Joëlle Zimmerli, Patrik Schellenbauer und Thomas Gröbly angefragt, was ihre wohnpolitische Vision für den Kanton Zürich ist, damit auch Menschen mit kleinem Einkommen ein Zuhause finden, in dem sie sich wohl fühlen und sich nicht verschulden müssen.

Die drei Fachleute vertreten nicht nur ihre persönliche Meinung, sondern stehen nicht zuletzt für politische Positionen, mit denen wir immer wieder in der medialen Berichterstattung und bei Abstimmungsvorlagen konfrontiert sind. Wir wollen mit Ihnen diskutieren, inwiefern die wohnpolitischen Visionen einen sozialen Mehrwert für Familien und Einzelpersonen mit kleinen Einkommen schaffen können.

Der Caritas Zürich ist es ein Anliegen, sich für politische Rahmenbedingungen einzusetzen, die Armutsbetroffenen eine bezahlbare und angemessene Wohnsituation ermöglichen. Denn noch viel zu oft wird die Situation Armutsbetroffener aus der politischen Debatte rund ums Thema Wohnen ausgeklammert. Dies wollen wir mit diesem Beitrag ändern.



A handwritten signature in black ink that reads "Max Elmiger". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial 'M'.

Max Elmiger, Direktor Caritas Zürich

Einführung

Von Cordula Bieri, Grundlagen Caritas Zürich

300 Millionen, eine Frage, drei Visionen

Im Kanton Zürich leben 100'000 Menschen, die so wenig Geld verdienen, dass sie auf Sozialleistungen angewiesen sind. Hinzu kommen zahlreiche Einzelpersonen und Familien, welche aus Angst ihren Aufenthaltsstatus zu verlieren, aus Scham oder weil sie ihr Recht nicht kennen, auf Sozialleistungen verzichten. Und dann gibt es jene, welche zwar über genügend Geld verfügen, um knapp über die Runden zu kommen, aber bei jeder grösseren Ausgabe an ihre Grenzen stossen.

Neben den Krankenkassenprämien ist die Miete mit Abstand einer der grössten Posten im Budget. Speziell bei Familien mit geringem Einkommen macht die Miete schnell den grössten Anteil der Ausgaben aus. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist deshalb gross. Doch dieser wird nicht nur in der Stadt Zürich, sondern im ganzen Kanton immer rarer. Als Folge davon wohnen viele Menschen in prekären Verhältnissen.

Prekäre Wohnverhältnisse

Doch was bedeuten prekäre Wohnverhältnisse für die Betroffenen? Wer wenig Geld zum Wohnen hat, weicht auf Wohnungen aus, welche nicht angemessen sind. In viel zu kleine zum Beispiel, oder in solche, die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden. Die engen Verhältnisse setzen die Betroffenen unter Druck, verschärfen familiäre Konflikte und beeinträchtigen die Entwicklung der Kinder. Schimmel und schlechte Isolation gefährden die Gesundheit der Bewohnenden und verursachen zusätzlichen Stress. Findet man eine angemessene Wohnung, ist der Preis oftmals zu hoch. Dies kann dazu führen, dass sich die Betroffenen verschulden, um die Miete bezahlen zu können, oder dass sie wichtige Ausgaben wie den dringend nötigen Zahnarztbesuch immer weiter hinausschieben.

Die Rolle des Sozialstaates

Der Sozialstaat kennt zwei Strategien gegen prekäre Wohnverhältnisse. Einerseits die Subjekthilfe, welche Menschen unter dem Existenzminimum im Rahmen der Sozialhilfe Geld gibt, um ihre Miete zu bezahlen. Andererseits die Objektunterstützung,

durch die gezielt der Bau von preisgünstigen Wohnungen gefördert wird. Der Umstand, dass in Bern mehr als die Hälfte der subventionierten Wohnungen durch Mietende bewohnt wurden, die eigentlich gar nicht mehr berechtigt wären, hat anfangs 2014 die Debatte über Sinn und Unsinn von Subjekt- versus Objektfinanzierung neu entfacht. Die Diskussion hält bis heute an. Um was geht es?

Unter Subjektfinanzierung wird eine individuelle und direkte finanzielle Unterstützung verstanden. Im Kanton Zürich geschieht dies im Rahmen der Sozialhilfe, aber auch durch die Ergänzungsleistungen zu AHV und IV. Der Kanton Basel-Stadt kennt als einziger Kanton seit einigen Jahren eine ausgeweitete Subjektunterstützung und bezuschusst auch Familien mit kleinem Einkommen, die nicht von Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen abhängig sind.

Die Objektunterstützung kennt sehr unterschiedliche Formen. Diese reichen von kommunalen Liegenschaften über Fonds für subventionierte Wohnungen bis zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau. Je nach Unterstützung sind unterschiedliche Bedingungen an die Mietenden geknüpft. Zum Beispiel in der Form von Vermögens-, Einkommens- und Belegungsvorschriften.

Objekt- versus Subjektunterstützung

Während es sich bei der Subjekthilfe um Geld handelt, über das der Staat keine Kontrolle mehr hat, wenn er es einmal aus der Hand gegeben hat, handelt es sich bei der Objektunterstützung um eine Investition. Städtische Liegenschaften gehören zum Vermögen der Stadt, Wohnbauförderungsfonds geben Kredite heraus, die wieder zurückgezahlt werden usw. Der Staat behält somit eine gewisse Kontrolle und den damit verbundenen Handlungsspielraum.

Bei der Subjektunterstützung werden Mietzinsrichtlinien festgelegt. Diese sollten dem ortsüblichen Rahmen angepasst sein, der wiederum dem freien Markt unterworfen ist. In einer Zeit, in welcher der Wohnungsmarkt vor allem in den urbanen Gebieten sehr angespannt ist, sind die Mieten entsprechend hoch. Der Sozialstaat hat hier im Rahmen der Subjektunterstützung nur die Möglichkeit, die Richtlinien den aktuellen Mieten anzupassen. Sein Handlungsspielraum ist also stark eingeschränkt.

Bei der Objektfinanzierung bestehen zum Teil Befürchtungen, dass sie zu einer sozialen Entmischung führen könnte. Bei den kommunalen Liegenschaften und den Genossenschaften haben es die jeweiligen Eigentümer in der Hand, bei der Vermietung auf eine gute soziale Durchmischung zu achten. Dies wird meist gemacht. Die Fonds für subventionierte Wohnungen wiederum bezuschussen einzelne Wohnungen – in einem Wohnhaus gibt es in der Folge sowohl subventionierte wie nicht subventionierte Wohnungen, was automatisch zu einer Durchmischung führt. Immer wieder beobachten wir auch, dass dieselben Leute, die kommunale Wohnungen nur an Wenigverdienende vermieten wollen, in eben diesen Wohnhäusern eine gute soziale Durchmischung fordern – zwei Dinge, die sich gegenseitig ausschliessen.

Ein Argument der Befürworterinnen und Befürworter der Subjektfinanzierung ist, dass dieses Instrument flexibel eingesetzt werden kann. Was auch deswegen Sinn macht, da ein Teil der Armutsbetroffenen nur für eine bestimmte Zeit auf Unterstützung angewiesen ist.

Die Frage, welche Art der Unterstützung mehr Gewicht verdient, beschäftigt Politik, Medien und Wirtschaft immer wieder. Um der festgefahrenen Diskussion neuen Schwung zu verleihen, haben wir drei Fachpersonen angefragt, eine Wohnvision zu entwickeln. Und zwar als Antwort auf folgende Frage:

Sie haben 300 Millionen Franken¹, um angemessenen, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen im Kanton Zürich zu schaffen. Wie würden Sie das Geld einsetzen, damit es den grössten sozialen Mehrwert für diese Bevölkerungsgruppe schafft?

Die Antworten, welche am 8. Armutsforum von Caritas Zürich präsentiert wurden, finden Sie in dieser Broschüre. Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre!

¹ Im Jahr 2012 hat der Kanton Zürich im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe knapp 300 Millionen an Mietkosten bezahlt.



Vision 1:

Zahlbarer Wohnraum: genügend, verfügbar und zugänglich

Von Joëlle Zimmerli, Soziologin, Planerin FSU, Zimraum Raum + Gesellschaft

Mit 300 Millionen könnten in schlecht erschlossenen Lagen vielleicht 5'000 günstige Wohnungen gebaut werden. Das hört sich nach mehr an, als es ist. Denn jeder zehnte Haushalt im Kanton Zürich ist heute auf günstigen Wohnraum angewiesen¹.

Besonders hart betroffen sind Arbeitslose, Ausgesteuerte und Ausländerinnen aus nicht europäischen Ländern² – also Menschen, die auf ein durchlässiges und integratives gesellschaftliches Umfeld und einfach erreichbare Erwerbsmöglichkeiten angewiesen sind. Betroffen sind aber auch Alleinerziehende und Pensionierte, die sich auf kurze Wege, lokale Versorgungsmöglichkeiten und soziale Netzwerke in der Nachbarschaft verlassen müssen. Immer schwerer haben es auch Alleinstehende. Gemeinsam ist den Armutsgefährdeten, dass ihre Bedürfnisse bei der Aufwertung von Quartieren und bei der laufenden Erneuerung des Immobilienbestandes vergessen gehen – und dass sie sich bei der Wohnungssuche nicht auf informelle Netzwerke stützen können.

Armutsgefährdete stehen unter grossem Konkurrenzdruck – das Angebot reicht nicht aus, und auch andere wollen zentral und günstig wohnen

Gemessen an der jährlichen Anzahl Umzüge, dem Anteil von Armutsgefährdeten und den durchschnittlichen Haushaltsgrössen besteht im Kanton Zürich ein jährlicher Bedarf von rund 5'700 Wohnungen, die weniger als 1'200 Franken kosten. 2012 waren auf den einschlägigen Internetplattformen rund 4'500 Wohnungen in diesem Preissegment ausgeschrieben. Es fehlten also über tausend Wohnungen. Besonders mager ist das Angebot für Alleinstehende. Die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ist für Arme ein schwacher Trost: Selbst Genossenschaften orientieren sich am Anspruch und der Kaufkraft der Mittelschicht mit Familie.

Die Zahl fehlender Wohnungen dürfte noch weitaus grösser sein: denn nicht nur arme Haushalte wollen günstig wohnen. Und vielen Vermietern geht es in erster Linie nicht um soziale Verantwortung, sondern um langfristige Garantien. Wohnungssuchende, die als «problematisch» gelten, haben es deshalb schwer.

Armutsgefährdete leiden unter dem Fluch der guten Tat: Immer höhere Anforderungen an Wohnbauten verhindern den Bau von erschwinglichem Wohnraum

Bis in die 1990er-Jahre gab es selbst in der Stadt Zürich zentral gelegenen günstigen Wohnraum: dank Schattenwurf, Strassenlärm und unzeitgemässen Grundrissen. Immer stringenterer planerische Auflagen³, Verkehrsberuhigungen und der Glaube, nur das Beste sei gut genug, haben Grundstückpreise und Baukosten seither in schwindelerregende Höhen getrieben. Aufstockungen und dichtes Bauen werden von übereifrigen Behörden so restriktiv gehandhabt, dass auch keine unattraktiven – d.h. weniger gut belichtete, kleinräumige, bescheiden ausgestattete und entsprechend günstige – Wohnungen mehr gebaut werden dürfen.

Wo schöne neue Wohnwelten entstehen – lichtdurchflutet, grosszügig angelegt, mit mehreren Nasszellen – verschwindet zahlbarer Wohnraum. In Städten und an gut erschlossenen Lagen werden immer weniger preisgünstige Angebote unter der Hand gehandelt. Selbst in den Vororten wird es schwieriger. Raum bieten heute vor allem noch periphere Gemeinden. Die «Stadt-Flucht» finanzschwächerer Gruppen giesst Wasser auf die Mühlen der Dörfer, die glauben, dass sie die wahren «Zentrumslasten» tragen – und dass der Zuzug sozial schwächerer Gruppen ihre Lebensweise und Lebenswelten gefährdet.

Viel Geld für Wenige verbauen – oder einen Markt für günstige Wohnungen aufbauen

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, der Verdrängung entgegenzuwirken: mit 300 Millionen könnten ein paar tausend Haushalte subventioniert werden. Alternativ könnte genügend Kapital aufgenommen werden, um ein paar Tausend

¹ Bundesamt für Statistik (2014): Regionale Disparitäten in der Schweiz. Armutsquote Kanton Zürich: 10.3%.

² Bundesamt für Statistik (2011): Erhebung über die Einkommen und die Lebensbedingungen.

³ Bundesamt für Wohnungswesen (2012): «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich.

subventionierte Wohnungen an zentralen Lagen zu bauen. Umsetzungsschwierigkeiten sowie soziale Spannungen sind bei beiden Vorhaben vorprogrammiert: Teure Wohnungen werden mit Subventionen nur scheinbar günstiger, und wer entscheidet, wer günstigen Wohnraum wirklich verdient?

Damit Erwerbslose, Ausländer, Alte und Alleinerziehende wieder entscheiden können, wo und wie sie wohnen, ist es Zeit für einen Markt für preisgünstige Mietwohnungen. Damit dies gelingt, nicht die Fehler mit dem Sozialwohnungsbau aus den 1960er-Jahren wiederholt werden und ein sozial integrativer Wohnungsmarkt entsteht, sind Massnahmen in drei Hinsichten notwendig.

Wohnungsbau: «Höher, schattiger und kleinräumiger»

Um dem Nachfrageüberhang und der konsequenten Aufwertung des Wohnungsbestandes gerecht zu werden, müssen vor allem kantonale und städtische Behörden an sozial durchlässigen Lagen die Erstellung von schattigem und kleinräumigem, aber günstigem, Wohnraum ermöglichen:

- In erster Linie müssen Planungsinstrumente, Gesetze sowie Bewilligungen so angepasst werden, dass mehr Schattenwurf, kleine Zimmer, enge Hofsituationen oder Lärmbelastungen auch im Neuwohnungsbau möglich sind.
- In zweiter Linie kann ein Entwicklungsfonds zum kostengünstigen Bau von Mietshäusern mit einer Mischung aus «unattraktiven» Wohnungen und einem Wohnungsangebot im mittleren Segment zu neuen Modellen führen.
- Ein Ausnutzungsbonus könnte mehr Angebot schaffen, wenn der Investor bei der Umsetzung von Neubauprojekten 10% des Wohnraumes für soziale Zwecke reserviert. Das Modell wird dem Eigentümer überlassen. Der Wohnraum muss sich auch nicht zwingend im Neubau befinden, sondern kann in irgendeiner Liegenschaft des Besitzers sein. Der Wohnraum muss mindestens für fünf Jahre entsprechend bereitgestellt werden.
- Eine Sensibilisierungskampagne bei Entwicklern und Investoren unterstützt den Aufbau eines preisgünstigen Neuwohnungsmarktes.

Der geringere Wohnkomfort gibt dem zahlbaren Wohnraum seinen temporären Charakter zurück. Hier lebt nur, wer nicht anders kann. Dafür haben diejenigen, die hier leben, die Chance zur gesellschaftlichen Integration.

Wohnungsvermietung: «Verträge und Hotline für mehr soziale Verantwortung bei der Wohnungsvergabe»

Eigentümer und Liegenschaftsverwaltung brauchen Garantien, damit sie ihre Vermietungsziele auf die wahren Zielgruppen des preisgünstigen Mietwohnungsmarktes ausrichten und auch finanzschwachen oder «aufwändigen» Mietern zusagen:

- Um Zusagen zu erleichtern, könnten Vermieter befristete Mietverträge auf ein halbes Jahr schliessen, die sich automatisch verlängern.
- Der Hauseigentümerverband (HEV) könnte einen Leerwohnungspool für temporäres Wohnen in Liegenschaften einrichten, die saniert oder erneuert werden. So sind bis zu zwei Jahre günstige Zwischenmiete möglich.
- Für ältere Neu-Mieterinnen könnte eine zentrale Hausverwaltungs-Hotline eingerichtet werden, z. B. in Zusammenarbeit mit Pro Senectute oder Nachbarschaftsorganisationen. Ältere Personen sind bei Verwaltungen als Neumieter weniger beliebt, weil sie viel Kontakt suchen. Diese Hemmschwelle würde reduziert.
- Eine Sensibilisierungskampagne bei Eigentümern und Liegenschaftsverwaltungen könnte helfen, Vermietungsziele auf die richtigen Zielgruppen auszurichten.

Der Mehrwert entsteht, indem Zugangshürden für Armutsgefährdete abgebaut werden.

Wohnungssuche: «Transparentes Angebot günstiger Wohnungen»

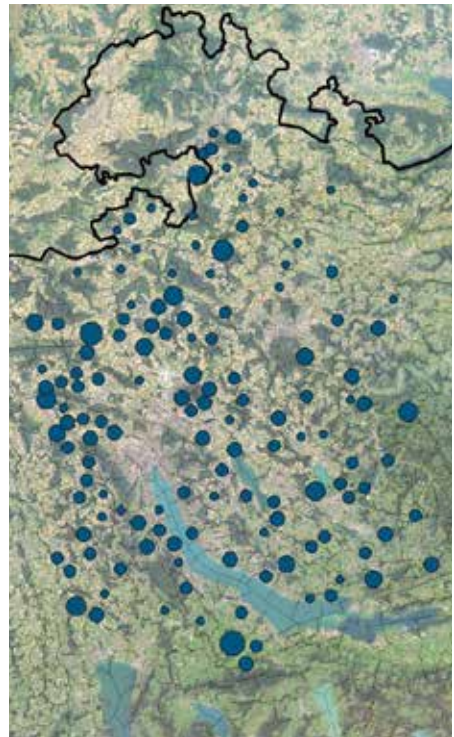
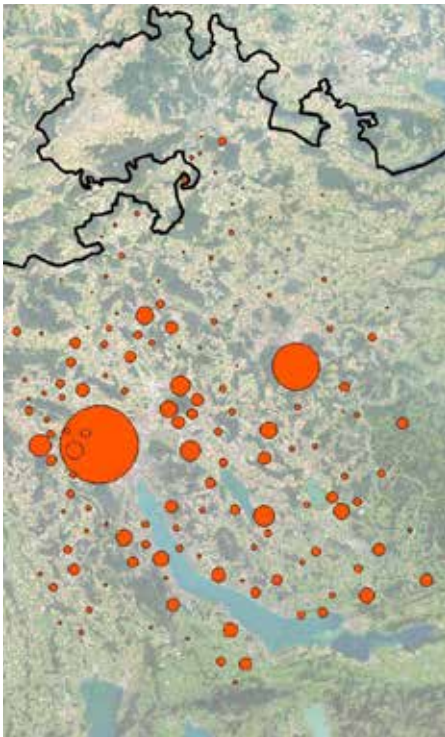
Finanzschwache Wohnungssuchende ohne Netzwerke und mit geringer Internetkompetenz benötigen einen transparenten Markt für zahlbare Wohnungen. Das Potenzial, das bestehende Angebot sichtbarer zu machen, ist noch nicht ausgeschöpft:

- Schlecht vermietbare, zahlbare Wohnungen könnten auf einer Website «günstig wohnen» vermittelt werden. Direkt eingebunden würden bereits lange ausgeschriebene Wohnungen, die heute auf der Website [comparis.ch](https://www.comparis.ch) auffindbar sind. Wer seine Wohnung von vornherein an Armutsgefährdete vermieten will, kann sie direkt hier ausschreiben.
- [homegate.ch](https://www.homegate.ch) könnte eine Kategorie «günstig wohnen» einrichten, welche das «günstige Wohnungsangebot» formalisiert. Den Suchenden würde klar, ob sie zur Zielgruppe des Inserats gehören – oder nicht.

Der Mehrwert entsteht, indem die Selbstbestimmung bei der Wohnungssuche steigt.

Das Tabu brechen für einen zeitgemässen sozialen Wohnungsmarkt

Damit armutsgefährdete Ausländer, Erwerbslose, Alleinerziehende und Alte trotzdem eine faire Chance bekommen, braucht es keine 300 Millionen, sondern einen Markt für preisgünstige Wohnungen, der über vernünftigen Wohnungsbau, Transparenz und Koordination, politischen Willen, und soziale Verantwortung aufgebaut wird.



Links: Anzahl günstige Wohnungen, im Internet ausgeschrieben; rechts: Anteil günstige Wohnungen, gemessen an der Bevölkerung, 2013 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich/Meta-Sys).

Kommentar:

Die in Frau Zimmerlis Beitrag vorgeschlagene Förderung von unattraktivem Wohnraum führt dazu, dass es mehr bezahlbaren Wohnraum gibt und erleichtert somit die Wohnungssuche von Armutsbetroffenen. Es braucht nicht jede Wohnung den neuesten Ausbaustandard und eine Grösse von 50m² pro Person, doch ist es wichtig, dass der entstehende unattraktive Wohnraum gewissen Mindeststandards entspricht, damit die Wohnsituation für die Mietenden nicht zur Belastung wird.

Der Vorschlag mehr befristete Mietverhältnisse zu haben, kann für ortsunabhängige Personen eine gute Übergangslösung sein. Für Familien mit Kindern wäre dies jedoch sehr problematisch, da ein Umzug immer auch einen Wechsel des Umfeldes und damit des sozialen Netzes mit sich bringt.

Massnahmen, Vermietende zu sensibilisieren und besser miteinzubeziehen, sind wichtig, und es lohnt sich diese weiterzudenken.

Vision 2:

Kantonales Wohngeld statt Objektförderung

Von Patrik Schellenbauer, Projektleiter Avenir Suisse

Den einkommensschwachen Haushalten nützt der gemeinnützige Wohnungsbau (zu) wenig. Ein Wohngeld für Armutsbetroffene, das im ganzen Kanton gleich hoch ist, würde Auswahl und Spielraum für alle Beteiligten vergrössern.

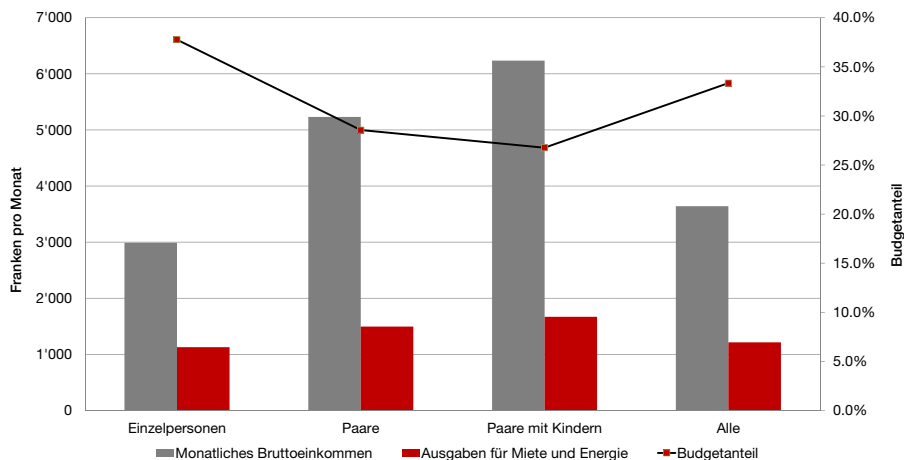
Gemäss der Haushaltsbudgeterhebung (HABE) der Jahre 2009–2011 gaben die 10% ärmsten Zürcher Haushalte im Durchschnitt 1'215 Franken pro Monat für Miete (und Energie) aus. Vor allem die Single-Haushalte gaben aufgrund ihres bescheidenen Einkommens von 3'000 Franken viel fürs Wohnen aus – fast 38% ihres Budgets. Einkommensschwache Paare mit Kindern mussten hingegen nur gut einen Viertel ihrer Einkünfte für das Wohnen aufwenden – hier wirkt sich die Haushaltsgrösse positiv aus, denn eine doppelt so grosse Wohnung ist nicht zweimal so teuer (sondern nur rund 30–40%), während das Einkommen (6'240 Franken) mehr als doppelt so hoch liegt. Das Single-Dasein ist also ein Risikofaktor. In besonderem Mass davon betroffen sind Alleinerziehende. Immerhin blieb die Belastung der einkommensschwachen Haushalte in den letzten 10 Jahren in etwa konstant, weil die Einkommen mit den Mieten mithalten konnten.

Breiter Konsens für Objekthilfe

Die heutige Wohnungspolitik im Kanton Zürich basiert vor allem auf dem Prinzip der Objekthilfe. Die Gemeinden (besonders die grossen Städte) fördern Wohnbaugenossenschaften als gemeinnützige Wohnbauträger. Die Stadt Zürich bietet viele Wohnungen aus dem Eigenbestand zu günstigen Konditionen an. Durch die strikte Anwendung der Kostenmiete können die Genossenschaften ihren Wohnraum rund 30% unter dem Preisniveau im privaten Bestandsmarkt anbieten. Die Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften geschieht primär indirekt über die

Haushalte mit den 10% tiefsten Bruttoeinkommen im Kanton Zürich

Monatliches Bruttoeinkommen, Ausgaben für «Miete und Energie» und Ausgabenanteil am Bruttoeinkommen, Grenze des 1. Dezils, Mieterhaushalte im Kanton Zürich 2009–2011. Quelle: HABE, Bundesamt für Statistik, eigene Berechnungen



bevorzugte Vergabe von Baurechten unter Marktkonditionen, über zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften. Gemäss Schätzungen profitiert heute ein Drittel der Genossenschaften in der Stadt Zürich von diesen Massnahmen. Ein kleiner Teil der Genossenschaftswohnungen wird zusätzlich mittels direkter öffentlicher Subventionen verbilligt.

Gemeinnütziger Wohnbau verteilt innerhalb des Mittelstandes um

Ein Kernproblem der heute praktizierten Objektförderung besteht darin, dass die entstehende Umverteilung nicht konsequent von oben nach unten verläuft. Es ist zwar richtig, dass die tiefsten Einkommensklassen in stadtzürcher Genossenschaftswohnungen übervertreten sind. Dies zeigt eine neue Studie der Stadtentwicklung Zürich¹. Tatsache ist gemäss dieser Quelle aber ebenso, dass der untere und mittlere Mittelstand im Vergleich zum privaten Mietmarkt deutlich übervertreten ist.

Und schliesslich: über ein Drittel der Genossenschafter gehören zur Gruppe der 40%

¹ Stadtentwicklung Zürich: Mietzinse und Einkommen. Auswertung der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung für die Stadt Zürich, August 2014.

höchsten Einkommen. Ähnliches gilt für das Vermögen: Sehr Reiche findet man in Genossenschaftswohnungen zwar nicht, doch sind steuerbare Vermögen bis 200'000 Franken übervertreten². Der gemeinnützige Wohnbau verteilt die Vorteile des günstigen Wohnens also eher diffus und intransparent innerhalb des Mittelstandes als zugunsten der Schwächsten. Nach den Debatten um Belegungsvorschriften und Einkommensgrenzen dürfte sich die Situation zwar etwas zum Besseren wenden. Gemäss eigenem Bekunden möchten sich Genossenschaften aber weiterhin dem Mittelstand öffnen. Einkommensschwache werden weiter mit dem Mittelstand um den billigen Wohnraum konkurrieren.

Ein Wohngeld als transparente Alternative

Wie könnte man die schwächsten Teilnehmer auf dem Wohnungsmarkt gezielter und effektiver unterstützen? Das natürliche Gegenstück zur Objektförderung ist die Subjekthilfe, also die direkte, persönliche Zahlung von Geld an Haushalte mit tiefen Einkommen. Ein solches Wohngeld würde es erlauben, die Wohnsituation dieser Gruppe zielgerichtet und transparent zu verbessern. Gegen die Subjekthilfe wird oft vorgebracht, dass ein Wohngeld auf die Mieten überwälzt werde und so in den Taschen der Eigentümer versickere. In einem räumlich begrenzten Markt mit kleiner Auswahl an günstigen Wohnungen und starrem Neubauangebot ist dieser Einwand nicht von der Hand zu weisen. Das spricht für eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf den ganzen Kanton Zürich. In grösserem Massstab erweist sich das Wohnungsangebot als flexibler (Neubau) und der Freiheitsgrad der Bezüger grösser (Wohnortwahl), was eine Überwälzung des Wohngelds erschwert.

Sog in die Städte spricht für Kantonalisierung

Eine Kantonalisierung des Wohngelds wäre auch aus einem anderen Grund bedenkenswert: Die Städte ziehen Armutsgefährdete und Menschen in prekären Lebensumständen an, denn hier wird professioneller, aber auch anonymer Hilfe geboten als in Landgemeinden. Zudem sind Städte als Lebensorte auch für Leute mit schmalen Budget attraktiv. Die Sozialkosten steigen für die Städte nicht allein aufgrund des Zuzugs, sondern auch wegen der hohen Wohnkosten. Die Betroffenen ihrerseits haben hier denkbar schlechte Karten. Ein kantonales Wohngeld vermag zwar nicht all diese Probleme zu lösen. Es nimmt aber Druck von den Städten, indem es den Verbleib auf dem Land attraktiver macht.

Konzentration auf die wirklich Bedürftigen

Das Wohngeld sollte an Bedingungen geknüpft werden. Der Anspruch sollte nicht automatisch, sondern nur auf Antrag erfolgen. Bei der (periodisch zu wiederholenden) Prüfung müssten auch die Vermögensverhältnisse berücksichtigt werden. Nur vorübergehend Einkommensschwache – meist Studierende – sollten keinen Anspruch haben, denn sie werden später hohe Einkommen erzielen. Und wichtig: Die Berechnung sollte sich an einem Vollzeitpensum orientieren, «freiwillig» Arme mit tiefen Teilzeitpensen sollten nicht in den Genuss des Zuschusses kommen. Ausnahmen davon wären Betreuungspflichten und unfreiwillige (Teil-)arbeitslose.

Von den rund 65'000 Zürcher Haushalten im untersten Einkommensdezil würde so – über den Daumen gepeilt – etwa die Hälfte (32'000 Haushalte) in den Genuss des Wohngelds kommen. Mit 300 Millionen Franken könnten pro Haushalt durchschnittlich 9'000 Franken pro Jahr ausgerichtet werden. Diese grosszügig bemessene Hilfe würde den Budgetanteil für das Wohnen massiv senken und viele prekäre Wohnsituationen spürbar verbessern.

Umverteilung über Transfers und nicht über Markteingriffe

Umverteilung sollte nicht durch (immer mehr) ineffiziente Markteingriffe betrieben werden, sondern über das Transfersystem. Darum wäre im Gegenzug auf die Förderung der Genossenschaften und weitere Eingriffe in den Bodenmarkt zu verzichten. Städtische Wohnungen müssten zu Marktkonditionen vermietet werden, Bezüglern von Wohngeld könnte allerdings ein Vorrecht eingeräumt werden. Bei der Berechnung des Sozialhilfeanspruchs müssten die Wohnausgaben vollständig wegfallen. Genau festzulegen wäre auch die Schnittstelle mit den Ergänzungsleistungen der AHV/IV.

² Swiss Real Estate Institute: Private Hauseigentümer: Der schlafende Riese im Mietwohnungsbau, September 2013.



Kommentar:

Herr Schellenbauer schlägt ein kantonales Wohngeld vor, gleichzeitig würde er auf die staatliche Förderung von genossenschaftlichem Wohnen verzichten und die Städte anhalten, ihren Eigenbestand zu Marktpreisen zu vermieten.

Der angedachte Systemwechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe steht in einer marktliberalen Tradition. Konkret setzt der Vorschlag bei der berechtigten Kritik an, dass der gemeinnützige Wohnungsbau nicht primär tiefen Einkommenschichten zugutekommt. Ein beachtlicher Anteil der Genossenschaftsmietenden gehört dem Mittelstand an. Ob sie aber einen radikalen Systemwechsel rechtfertigt, erscheint weniger zwingend. Das an Bedingungen geknüpfte Wohngeld würde eine neue Bürokratie entstehen lassen und die Schnittstellen mit den bestehenden Sozialsystemen wären komplex.

Mit höheren Mieten der städtischen Liegenschaften bräuchten zudem mehr Menschen als heute finanzielle Unterstützung. Das Budget für die Subjekthilfe müsste darum auf mehr Köpfe verteilt werden als im Beitrag unterstellt. Genau abzuklären wäre also, ob ein Franken Wohngeld tatsächlich mehr sozialen Nutzen bringt als ein Franken, der in den gemeinnützigen Wohnbau investiert wird. Konkret: wie verhalten sich die Zusatzkosten des Wohngeldes im Vergleich mit den Einsparungen und Mehreinnahmen und welche Folgen hätte der Systemwechsel punkto Wohnversorgung, sozialer Durchmischung und Wohnqualität?

Vision 3:

Gelebte Werte in starker Nachbarschaft

Von Thomas Gröbly, Theologe und Ethiker MAE, Dozent für Ethik und Nachhaltigkeit an der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW, Inhaber des Ethik-Labors in Baden und im Vorstand von Neustart Schweiz – www.neustartschweiz.ch

Was 2014 visionär und unmöglich schien, ist heute selbstverständlich – ein fiktiver Rückblick aus dem Jahr 2034.

Leben in einer starken Nachbarschaft

Ich komme von einem anstrengenden Arbeitstag nach Hause. Mein Zuhause ist nicht nur die 35m² kleine Wohnung, die ich mit meiner Freundin bewohne, sondern eine ganze Nachbarschaft mit Gemeinschaftsküche, Fitnessraum, Whirlpool, Kinderkrippe, Permakulturgarten, Biokostladen, Grosswaschküche, gemeinsamer Bibliothek, Nähatelier, Bäckerei, Werkstatt für Holz und Eisen und vielem mehr. Luxus pur. Das klappt nur, weil alle 500 Bewohnerinnen und Bewohner die Angebote gemeinsam nutzen und jede Person sich irgendwo engagiert. Da ursprünglich unsere Ernährung fast 30% des ökologischen Fussabdruckes ausmachte, kooperieren wir mit drei Bauernhöfen in der näheren Umgebung, die uns 90% aller Lebensmittel bringen. Wir sind vertraglich verknüpft, können mitarbeiten und unsere Kinder machen auch mal Ferien auf dem Bauernhof. Hier wohnen nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, sondern Kinder, Frauen und Männer jeden Alters mit unterschiedlichen Berufen, Einkommen, Weltanschauungen und Lebensgewohnheiten. Alle ausser den Wenigverdienenden zahlen in einen Solidaritätsfonds ein. Damit wird Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen. Unsere Siedlung hat zudem eine Komplementärwährung entwickelt. Ich habe ein sehr kleines Einkommen, mit der Komplementärwährung kann ich zusammen mit meiner Freundin gut und in Würde leben. Ich kann mit meinen handwerklichen Fähigkeiten, die auf dem Markt nicht mehr gefragt sind, hier wichtige Dienste leisten und so Caros, wie unsere Währung heisst, verdienen. Diese kann ich nur in unserer Nachbarschaft ausgeben. Das macht nichts, ist sogar sehr gut, denn so erhalten andere ein Einkommen und der

Caros dient der Stärkung der Identität und lokalen Ökonomie sowie zur Integration aller Menschen. Mir macht es grosse Freude, denn nun kann ich mich mit meinen Fähigkeiten einbringen. Früher war ich oft erwerbslos und fühlte mich überflüssig. Das war entwürdigend. Heute bin ich reich und habe das Stigma der Armut überwunden. Viele sind nicht mehr auf den Solidaritätsfonds angewiesen, wodurch andere davon profitieren können.

Von den Fachleuten wird diese Wohnform als «multifunktionale Nachbarschaft» bezeichnet. Fast alles, was ich zum Leben brauche, bekomme ich vor Ort und habe sogar meinen Arbeitsplatz in einem Atelier unten im Parterre. Ich leite ein Repair-Café, wo wir alle möglichen Alltagsgegenstände reparieren. Kindern macht das übrigens grossen Spass. In den letzten 20 Jahren sind im Kanton Zürich etwa 1'000 solcher Nachbarschaften entstanden, teils neu gebaut, mehrheitlich wurden jedoch bestehende Siedlungen umstrukturiert.

Fachstelle als Stiftung

Dies wurde möglich, da Menschen am Anfang des 21. Jahrhunderts mit Mut die Vision von multifunktionalen Nachbarschaften gefördert haben. In einem politisch günstigen Moment wurde die Stiftung «nachbar» grosszügig mit 300 Millionen Franken ausgestattet.

Sie fördert bis heute genossenschaftliches Wohnen, indem sie überbautes Land im Baurecht abgibt und eine Grundfinanzierung ermöglicht. So bekommt eine Siedlung ca. 500'000 Schweizerfranken als zinsloses Darlehen. Für die Vergabe von Land und Geld sind strenge Richtlinien einzuhalten. Neben ökologischen und ökonomischen Auflagen müssen auch soziale Kriterien eingehalten werden. So ist die Gemeinschaftsbildung und Integration zentral, aber auch eine Stärkung der lokalen ökonomischen Kreisläufe, welche etwa durch eine Komplementärwährung gefördert werden können. Wo so eng zusammen gelebt und gearbeitet wird, gehört auch die Bildung und Ausbildung in der Gestaltung von partizipativen Prozessen und in gewaltfreier Kommunikation und Konfliktlösung dazu. Bei uns hat sich das bestens bewährt, und der individuelle Freiraum ist immer noch gegeben. Wir haben keine heile Welt. Wir haben gelernt zu streiten – und auch zu schlichten. Heute können wir das ziemlich gelassen nehmen.

Die Stiftung «nachbar» hat drei Ziele:

1. Bewusstseinsbildung über multifunktionale Nachbarschaften und Gemeinschaftsbildung
2. Erwerb von Boden und Vergabe im Baurecht für 99 Jahre an Wohnbaugenossenschaften
3. Finanzielle Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften im Sinne der multifunktionalen Nachbarschaften

Die Stiftung hat 100 Millionen in Boden und 200 Millionen in Wohnbaugenossenschaften investiert. Die Erträge aus dem Baurecht fliessen in den Kauf von neuen Grundstücken. Kein Kulturland soll verbaut werden, und so kauft die Stiftung nur Brachland oder bebaute Flächen. Die Beiträge an die Wohnbaugenossenschaften sind als zinslose Darlehen vergeben. Sie betragen ca. 5% der gesamten Bausumme und dienen der Vergünstigung des Wohnraumes. Da die Amortisation sehr gross ist, konnten diese 300 Millionen regelrecht als Katalysator wirken. Da die Stiftung keine «Ghettos» mit wenig verdienenden Menschen will, strebt man eine hohe soziale Durchmischung an. Der Solidaritätsfonds macht nicht nur den Wohnraum günstiger, sondern fördert auch den sozialen Zusammenhalt. Und, die Armut hat rapide abgenommen.

Geschichte

Am Anfang des 21. Jahrhunderts bestanden grosse Herausforderungen. Der ökologische Fussabdruck war zu gross, die Zersiedelung und der Verkehr zwischen den monofunktionalen Orten fürs Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und die Freizeit nahmen zu viel Kulturland in Anspruch. Dabei waren die Menschen nicht einmal glücklich, sondern gestresst, unter Druck und oft einsam und fühlten sich ohnmächtig. Dank der mutigen Initiative im Kanton Zürich hat sich die Situation verbessert. Viel Land und auch Wohnraum wurde der Spekulation entzogen, und das hat auch ausserhalb von Genossenschaften die Spirale der steigenden Liegenschafts- und Mietpreise gebremst.

Fazit

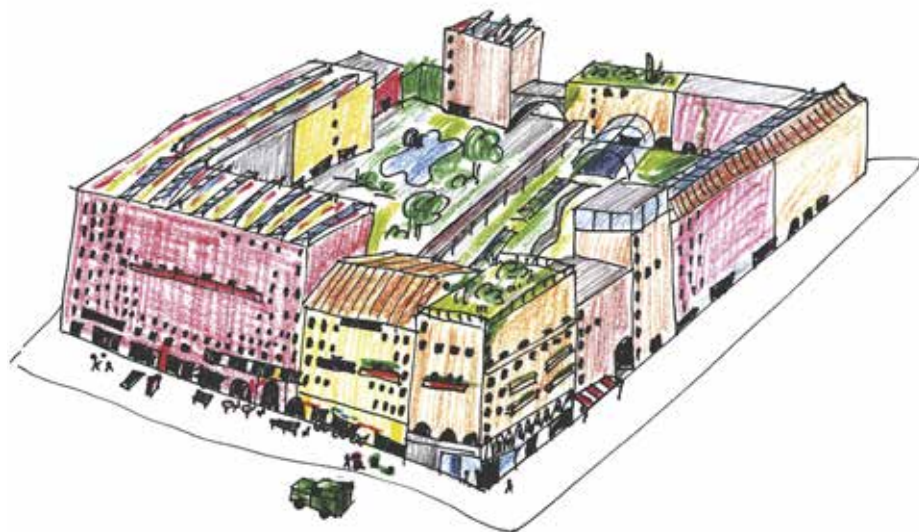
Mein Fazit ist durchwegs positiv, auch wenn es natürlich emotional oft sehr anspruchsvoll ist. Meine Lebensqualität hat sich verbessert, denn ich kann bei allem,

was mein Leben betrifft, viel stärker mitbestimmen. Ich fühle mich sicher, denn ich habe grosses Vertrauen in unser verbindliches, soziales Netz. Wir müssen nicht alles gemeinsam machen. Ich kann mich zurückziehen und weiss, dass meine Privatsphäre gewahrt wird. Ökonomisch geht es mir und allen in der Nachbarschaft gut, denn wir leben Solidarität und haben dank Komplementärwährung einen robusten lokalen Wirtschaftskreislauf aufgebaut. Was mich am meisten fasziniert ist die Wertebildung. Wurde früher oft über den Wertezwischenfall geklagt, so sind bei uns Zivilcourage, Solidarität, Kooperation, Loyalität und Verantwortung selbstverständlich. Heute weiss ich, dass man solche Werte nicht lehren kann, sondern sie entstehen im gelebten Alltag in verbindlichen Beziehungen. Ich habe Freude, Teil dieser Nachbarschaft zu sein und vertraue darauf, dass sie mich trägt.

Bilder aus der Broschüre «Nachbarschaften entwickeln!» des Vereins Neustart Schweiz. Mit multifunktionalen Nachbarschaften die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft übertreffen und unsere Lebensqualität erhöhen.

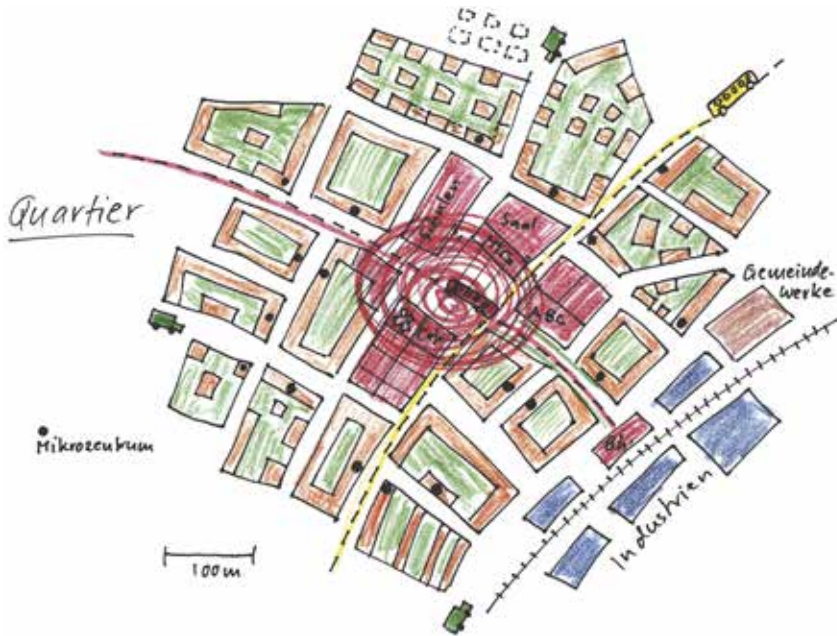
Nachbarschaft:

In diesen bis zu 8-geschossigen Gebäuden einer verdichteten Nachbarschaft (100x100 m Grundfläche) können ca. 500 Menschen wohnen und zum Teil auch arbeiten.



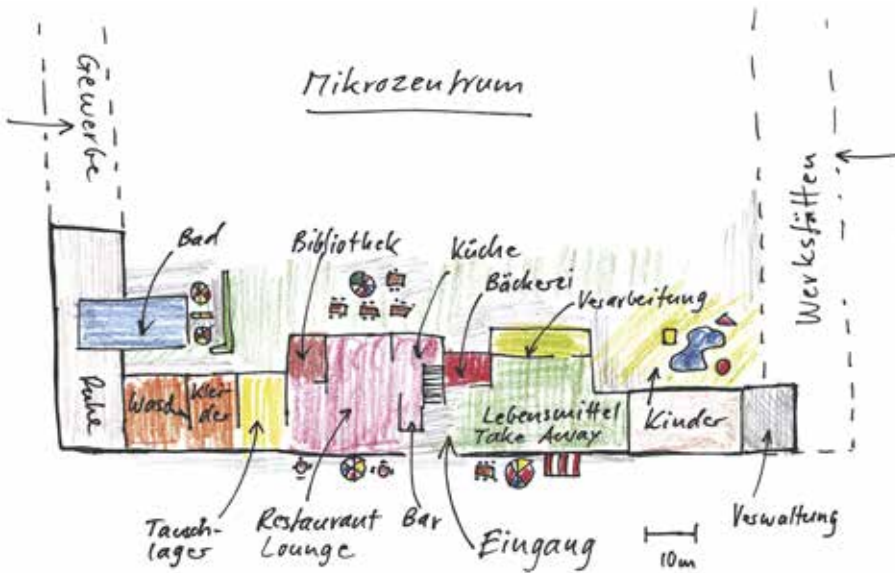
Quartier:

In diesem verdichteten Quartier, bzw. Agroquartier oder Landstädtchen, wohnen und arbeiten ca. 10'000 Menschen.



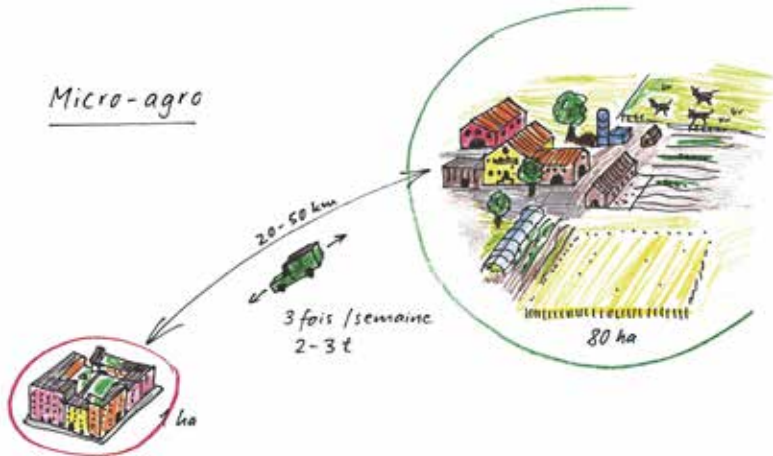
Mikrozentrum:

Dieses Mikrozentrum in einer städtischen Blockrandnachbarschaft benötigt rund 1'000m² Fläche.



Microagro:

Im roten Kreis: Nachbarschaft inklusive Mikrozentrum. Im Grünen Kreis: Agrozentrum. 500 Bewohner einer städtischen Nachbarschaft können mit einer Landwirtschaftsfläche von etwa 80 ha regional mit einem Grossteil der Nahrungsmittel direkt versorgt werden.



Kommentar:

Das Konzept der Nachbarschaften birgt die Möglichkeit, die Lebensqualität der darin Wohnenden nachhaltig zu verbessern. Es wird eine starke Nachbarschaft gebildet, die sich gegenseitig unterstützt. Starke soziale Netzwerke sind zentral für eine gelingende Integration. Der Solidaritätsfond macht es möglich, dass auch Menschen mit kleinem Budget sich die Miete leisten können. Gleichzeitig wird auf eine soziale Durchmischung geachtet. In den Berechnungen von Herr Gröbly würden mithilfe der 1'000 geschaffenen Nachbarschaften 500'000 Menschen quer durch die Gesellschaft in dieser Form leben können. Wenn die Zusammensetzung der Nachbarschaften, die Zusammensetzung der Gesellschaft spiegeln würde, würden ca. 50'000 Wenigverdienende in diesen Nachbarschaften wohnen können. Das entspricht der Hälfte der Wenigverdienenden im Kanton Zürich. Es stellt sich also die Frage, was mit den restlichen passiert? Wie wohnen diese? Wie wird selektioniert, wer in einer solchen Nachbarschaft leben darf und wer nicht?

Fazit

Von Cordula Bieri, Grundlagen Caritas Zürich

Drei Beiträge, drei Visionen konnten wir auf den vorhergehenden Seiten näher kennenlernen. Die Visionen könnten unterschiedlicher nicht sein. Spricht sich Herr Schellenbauer für ein kantonales Wohngeld und gegen die staatliche Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau aus, wird im Beitrag von Herr Gröbly eine Vision gezeichnet, in der den Genossenschaften im Sinne von Nachbarschaften gar eine Schlüsselfunktion zukommt. Der Beitrag von Frau Zimmerli widmet sich wiederum der Frage, inwiefern Anreize geschaffen werden können, damit private Investoren vermehrt günstigen Wohnraum schaffen und wie dieser dann auch für Armutsbetroffene zugänglich gemacht werden kann.

Aus Sicht der Caritas Zürich ist es zentral, inwiefern die Visionen leistbaren Wohnraum für Wenigverdienende schaffen und gleichzeitig prekäre Wohnverhältnisse verhindern. Unsere Kommentare zu den Beiträgen haben gezeigt, dass jede Vision aus Sicht der Caritas Zürich ihre guten Seiten, aber auch ihre kritischen Punkte mit sich bringt.

Die Beiträge werfen nicht zuletzt die Frage auf, welche Art von Gesellschaft wir uns wünschen. Wollen wir eine soziale Durchmischung oder ist es in Ordnung, wenn der soziale Status an der Adresse abgelesen werden kann? Welcher Mindeststandard muss eine Wohnsituation erfüllen, damit diese nicht zur Belastung wird? Soll das Gut Wohnen Teil einer sozialen Infrastruktur sein, welche staatlich gewährleistet wird oder soll dieses den Gesetzen des freien Marktes unterworfen sein? Jede der Visionen findet ihre eigenen Antworten auf diese Fragen.

Klar ist, dass es einen gemeinsamen politischen Effort braucht, um die Wohnsituation Armutsbetroffener im Kanton Zürich und in der ganzen Schweiz zu verbessern. Denn Wohnen ist elementar und nur, wenn man sich in einer sicheren Wohnsituation befindet, verfügt man über die Kraft, weitere schwierige Lebensbereiche anzupacken. Ob schlussendlich eine der drei Visionen der richtige Weg ist, oder ob nach gutschweizerischer Manier doch ein Kompromiss die beste Lösung ist, bleibt offen.

Impressum

Caritas Zürich

Grundlagen

Postfach

8021 Zürich

Tel. 044 366 68 68

www.caritas-zuerich.ch

Postkonto 80-12569-0

Projektleitung: Cordula Bieri

Redaktion und Layout: Caritas Zürich

Bilder: Caritas Zürich, Neustart Schweiz

Druck: gdz AG, Zürich

Auflage: 500 Exemplare

© Caritas Zürich, Oktober 2014

Caritas Zürich
Grundlagen
Beckenhofstrasse 16
Postfach
8021 Zürich
Tel. 044 366 68 68
info@caritas-zuerich.ch

www.caritas-zuerich.ch
facebook.com/caritaszuerich
blog.caritas-zuerich.ch

