

## **Projekt «Zugangschancen»**

Annalis Dürr, Fritz Freuler, Peter Schmid

### **Kurzfassung**

Die gemeinnützigen Wohnbauträger werden mit verschiedenen Anreizen unterstützt, den Anteil an sozial und wirtschaftlich benachteiligten Haushalten in ihren Wohnliegenschaften angemessen zu erhöhen. Finanzielle Anreize bei Neubauten oder Sanierungen, ein Fonds für Anteilkapital sowie entsprechende Beratungsangebote gehören zum Massnahmenpaket. Damit wird eine differenziertere/bessere soziale Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht und den gesellschaftlichen Erwartungen an den gemeinnützigen Wohnungsbaus verstärkt Rechnung getragen.

Mit der Einrichtung einer auf 5 Jahre begrenzten Projektstelle werden die verschiedenen Massnahmen umgesetzt. Da verschiedenste rechtliche Körperschaften im Umfeld des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Fonds de Roulement, Stiftungen Solinvest und Solidaritätsfonds) involviert sind, bedingt die Umsetzung des Projekts die Unterstützung und Kooperation von Wohnbaugenossenschaften Schweiz auf allen Ebenen.

### **1 Ausgangslage**

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich für armutsbetroffene und sozial benachteiligte Haushalte in den letzten 10 Jahren weiter verschärft. Insbesondere in Städten und Agglomerationen nimmt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen nach wie vor ab und der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum bleibt vielen Menschen praktisch verwehrt. Gemäss NAP 2015-18 Wohnversorgung in der Schweiz (Seite 60) sind „83.5 Prozent der Haushalte armutsbetroffener Menschen, 57.1 Prozent der Haushalte von Menschen in prekären Lebenslagen (knapp über dem Existenzminimum lebend) und 20.8 Prozent aller Haushalte in der Schweiz ungenügend wohnversorgt. Hauptproblem der ungenügenden Wohnversorgung ist die zu hohe Wohnkostenbelastung.“ Bestimmte Gruppen sind gemäss Studie besonders von ungenügender Wohnversorgung betroffen: Bei den Alleinerziehenden sind es 37%, bei den Alleinstehenden unter 65 Jahren 31% und bei Altersrentnerinnen und -rentnern fast 39%. Deutlich höher mit 43% ist der Anteil bei Haushalten mit ausländischer Herkunft, bei denen es sich meistens um Working Poor-Familien (inkl. Alleinerziehende) handelt. Besonders schwer haben es Haushalte mit mehreren Kindern und mit Betreibungen. Sie alle, auch AHV/IV/Ergänzungsleistungen oder Sozialhilfe-Beziehende<sup>1</sup>, sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen, den insbesondere auch Gemeinnützige Wohnbauträger (in der Folge GWT) besitzen.

Die Mieten von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind bei gleicher Qualität tiefer als auf dem Markt. In Städten über 20%. Günstiger Wohnraum soll - auch zur finanziellen Entlastung der öffentlichen Hand - insbesondere auch denen zugute kommen, die auf dem Wohnungsmarkt keine zahlbare Wohnung finden.

---

<sup>1</sup> Der Mietzinsbeitrag der EL reicht heute nur in 70 Prozent der Fälle zur Deckung der effektiven Mietkosten (Bundesrat 2014b). 30 Prozent der Haushalte mit EL bezahlen einen Teil der Miete aus dem Grundbedarf für den allgemeinen Lebensbedarf. Auch im Bereich der Sozialhilfe bezahlt heute eine nicht vernachlässigbare Gruppe von Sozialhilfebe-ziehenden einen Teil der Miete aus dem Grundbedarf (NAP 2015-18 Wohnversorgung in der Schweiz Seite 62).

Auch wenn der Mietwohnungsleerstand gesamtschweizerisch zunimmt und die Angebotsmieten leicht sinken, gilt das in der Regel nicht für städtische Regionen und Wohnungen im tieferen Preissegment. Für eine gute Wohnraumversorgung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, die dank ihren Grundsätzen der sozialen Verantwortung wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Sie verfügen über einen soliden Grundstock an (langfristig) preisgünstigen Wohnungen und bauen diesen kontinuierlich aus.

Bei der Vergabe von Wohnungen besteht jedoch auch heute noch eine gewisse Zurückhaltung gegenüber den erwähnten Bevölkerungsgruppen. Vorurteile zum Beispiel bezüglich Herkunft, aber auch Angst vor finanziellen Verlusten oder das fehlende Anteilkapital verhindern eine ausgewogene Vergabepaxis. In mehreren Städten gibt es Institutionen wie zum Beispiel Domicil (Zürich) oder Casanostra (Biel/Bienne), die den auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten einen Zugang zu zahlbaren Wohnungen verschaffen, einen Teil auch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern. Neben der Vermittlung von Wohnungen sorgen diese Institutionen auch dafür, dass der Wohnraum langfristig gesichert ist. Deren Erfahrungen gilt es einzubeziehen.

## **2 Zielsetzung**

**Der Anteil an sozial und wirtschaftlich benachteiligten Haushalten in gemeinnützigen Wohnbauträgern wird erhöht. Damit wird eine differenziertere/bessere soziale Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht und dem gesellschaftlichen Auftrag der Branche des gemeinnützigen Wohnungsbaus verstärkt Rechnung getragen. Die öffentliche Hand wird entlastet.**

Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie vermehrt Anreize geschaffen werden können um den auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten bessere Chancen auf eine preisgünstige Wohnung bei einer Genossenschaft oder einem andern gemeinnützigen Wohnbauträger zu verschaffen. Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz (im Folgenden WBG CH), leistet, gestützt auf die Forschungsergebnisse des Bundes NAP 2015-18, seinen gesellschaftlichen Beitrag zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz. Indem er einen massgeblichen Beitrag bei der Umsetzung des vorgeschlagenen Massnahmenbündels leistet, verhilft WBG CH Betroffenen vermehrt zu preisgünstigen Wohnraum und zu Wohnsicherheit.

„Der auf Bundesebene im März 2015 beschlossene Eventualkredit für den gemeinnützigen Wohnungsbau kann zur Entschärfung der Situation beitragen, sofern dabei darauf geachtet wird, dass nicht nur günstiger Wohnraum für mittelständische Haushalte, sondern auch für Haushalte von armutsbetroffenen Menschen und Menschen in prekären Lebenslagen geschaffen wird,“ (NAP 2015-18 Wohnversorgung in der Schweiz, Seite 63).

## **3 Massnahmen**

Ein Bündel von Massnahmen ist notwendig um eine langfristige Wirkung zu erzielen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass viele Massnahmen Zeit brauchen bis sie bekannt und anerkannt sind. Deshalb ist eine Projektdauer von 5 Jahren zu wählen. Da verschiedenste rechtliche Körperschaften im Umfeld des Verbandes (Fonds de Roulement, Stiftungen Solinvest und Solidaritätsfonds) involviert sind, bedingt die Umsetzung des Massnahmenbündels die Unterstützung von WBG CH auf allen Ebenen .

### **3.1 Fonds für Anteilkapital**

Die Stiftung Solinvest öffnet einen Anteilkapital-Fonds mit Darlehen von Genossenschaften oder dem Solidaritätsfonds. An diesen Fonds können Gesuche um Übernahme von Anteilkapital (im folgenden AK) gestellt werden, wenn keine andern Finanzierungsquellen vorhanden sind. Der Fonds schliesst mit der Genossenschaft und dem Mieter/der Mieterin einen Vertrag, wonach dieses AK und ein AK-Zins nur an die Stiftung (zurück-) bezahlt werden kann und mit der Miete ein bestimmter Betrag für die Öffnung eines eigenen AK Kapitals abgezogen wird. Die Genossenschaft zahlt dann jährlich den entsprechenden Betrag an die Stiftung zurück. Daraus entsteht ein AK-Fonds de Roulement in der Stiftung. Die Stiftung Solidaritätsfonds garantiert der Solinvest die Zinsen für diesen Fonds (gemäss Selbstkosten) und allfällige Abschreibungen auf dem AK (Mieterschäden). Die Gesuche werden mit möglichst wenig Verwaltungsaufwand von der Geschäftsstelle von WBG CH behandelt und entschieden.

### **3.2 Finanzielle Anreize bei Neubauten oder Sanierungen für die Aufnahme von Personen mit Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt**

Die Regelung des Fonds de Roulement (in der Folge FdR) werden wie folgt angepasst: Gemeinnützige Wohnbau-träger mit Neubauprojekten, die bereit sind einen Teil der Wohnungen (i.d.R. 5% bis 10% ) an soziale Institutionen zu vergeben oder mind. 10% der Wohnungen über eigene Solidaritäts-beiträge oder Darlehen der öffentlichen Hand zu vergünstigen, erhalten zusätzlich CHF 20'000 pro Wohnung, die erst vom 20. bis zum 30. Jahr amortisierbar sind. Die Richtlinien des FdR müssten entsprechen angepasst werden.

### **3.3 Beratung von gemeinnützigen Wohnbauträgern**

Es soll für 5 Jahre eine Projektstelle (Impulsstelle) geschaffen werden mit folgenden Aufgaben:

- Evaluation der heutigen Berichte und Massnahmen<sup>2</sup>, die es in der Schweiz gibt, um Menschen mit Benachteiligungen im Wohnungsmarkt zu einer Wohnung zu verhelfen
- Schaffung von Informationsmaterial für gemeinnützige Wohnbauträger (wenn ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorhanden), wie sie einen Beitrag leisten können
- Beratung von gemeinnützigen Wohnbauträgern für die Umsetzung von entsprechenden Massnahmen oder Projekten
- Beratung von Gemeinden zur Schaffung von gemeindeeigenen Projekten wie Casanostra oder Domicil sowie zur Förderung der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern<sup>3</sup>
- Beraterische Unterstützung bei neuen Projekten, die lokal die Ziele dieses Konzepts umsetzen wollen
- Sensibilisierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bezüglich Delogierungsprävention, die verhindert, dass gefährdete Haushalte ihre Wohnung verlieren und eine neue gesucht werden muss
- Prüfen von Gesuchen zur Finanzierung gemäss 3.1. und 3.2.

---

<sup>2</sup> Insbesondere sind die Forschungsberichte und Bestandesaufnahmen gemeint, die im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut zwischen 2015-18 erarbeitet wurden: Wohnversorgung in der Schweiz, Bestandesaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und prekären Lebenslagen, Forschungsbericht 15/15; Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und – gefährdete Menschen, eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten, Forschungsbericht 2/16; Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte, eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden, Februar 2018; Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte, Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden, Studie 2017.

<sup>3</sup> Eine wichtige Grundlage bietet hier die Hilfestellung Preisgünstiger Wohnraum, Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen, 2013.

Die Stelle ist WBG CH angehängt, der auch für die Arbeitsplatzkosten aufkommt. 50% der Kosten der Stelle sollen über die 5 Jahre durch den Solidaritätsfonds übernommen werden. Die restlichen Mittel sollen über Anträge an den Bund (BWO, BSV oder andere Ämter) sowie an Stiftungen oder über Beiträge von Genossenschaften beschafft werden.

Das Projekt wird medial begleitet und mit den Zeitschriften „Wohnen“ und „Habitation“ gute Beispiele aufgezeigt.

#### **4 Begleitung und Evaluation**

Das Projekt wird durch einen Projektbeirat fachlich begleitet und (wissenschaftlich) evaluiert. Nach 4 Jahren wird ein Bericht mit Empfehlungen erstellt, damit genügend Zeit für die Organisation einer allfälligen Weiterführung bleibt.

#### **5 Vorgehen**

Für das Vorgehen werden folgende Schritte vorgeschlagen:

##### Vorprojektphase (6 Monate)

Einsetzung einer AG, die die Grundlagen klärt und Gespräche mit den Stiftungen, dem Verband sowie dem BWO führt um deren Unterstützung zu gewinnen und das Konzept zu schärfen. Die AG übernimmt folgende weiteren Aufgaben:

- Sicherung der Finanzierung über Gesuche an den Solidaritätsfonds, Bund und Stiftungen (SEM, Rassismusfonds, Age Stiftung, Integrationskredite usw.)
- Erarbeitung der Grundlagen der Stelle (Stellenbeschreibung, etc.)
- Rekrutierung der Fachstellenleitung
- Unterstützung von WBG CH bei der koordinierten Umsetzung der notwendigen Änderungen von FdR, Stiftung Solinvest und Stiftung Solidaritätsfonds

##### Projektphase (durch angestellte Person mind. 36 Monate)

- Evaluation aller Berichte, Stellen und Massnahmen in Gemeinden sowie aller möglichen Projektpartner/innen (Umfrage bei Gemeinden)
- Aufbau des Dokumentationsmaterials
- Bewerbung der Massnahmen 1 und 2 bei GWT
- Kontaktaufnahme mit allen grösseren Gemeinden und GWT der Schweiz, Vorstellen des Angebots
- Bearbeitung von Gesuchen gemäss 3.1, 3.2. und 3.3.
- Dokumentation aller getätigten Massnahmen
- Regelmässiger Austausch mit dem Beirat
- Fundraising (bei Stiftungen)

##### Auswertungsphase (6 Monate)

- Auswertung aller Massnahmen
- Verfassen eines Abschlussberichtes mit Empfehlungen für das weitere Vorgehen

## 6 Budget in CHF für 5 Jahre

Es wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Vorprojekt Entschädigung AG und Mandate für Abklärungen	15'000
4.5 Jahre Lohn 80% Stelle inkl. Sozialversicherung (20%)	450'000
Entschädigung Begleitgruppe (Sitzungsgeld CHF 200)	20'000
Arbeitsplatzkosten (CHF 1'000 pro Monat 4.5 Jahre)	55'000
Werbe- und Sachkosten (30'000 pro Jahr)	150'000
<b>Total</b>	<b>690'000</b>
Pro Jahr	138'000

## 7 Angestrebte Finanzierung

Die Finanzierung wird auf mehrer «Schultern» verteilt, was diese erleichtert. Alle leisten einen Beitrag

Wettbewerbsgewinn (für Vorprojekt)	15'000
Solidaritätsfonds (60'000 pro Jahr)	300'000
Bundesstellen	250'000
Stiftungen und Genossenschaften (Fundraising)	70'000
Verband (Infrastrukturkosten)	55'000
<b>Total</b>	<b>690'000</b>