

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Schnittstelle zwischen Menschen und Wohnungen  
**Autor:** Gadiant, Hansjörg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107345>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Domicil vermittelt Wohnraum für sozial Benachteiligte

# Schnittstelle zwischen Menschen und Wohnungen

Die Stiftung Domicil hilft Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, ein Zuhause zu finden. Dabei arbeitet sie unter anderem auch mit Genossenschaften zusammen, denen sie eine Solidarhaftung bietet. Zu den Dienstleistungen der Stiftung gehört ausserdem die Vermittlung bei Mieterkonflikten.



das Zusammenleben mit den Nachbarn funktioniert problemlos. In der Tat hat sich das Blatt für die Familie gewendet. Dass sie diese Wohnung bekommen hat, ist der Zusammenarbeit zwischen der ABZ und der Stiftung Domicil zu verdanken.

**IM DIENSTE DER BENACHTEILIGTEN.** Bis vor wenigen Jahrzehnten war es alles andere als selbstverständlich, dass Ausländerinnen und Ausländer in Genossenschaftswohnungen lebten. Während in den Siebzigerjahren der Ausländeranteil am gesamten Wohnungsbestand 16 Prozent ausmachte, kam dieser bei den Genossenschaftswohnungen mit sieben Prozent auf kaum die Hälfte. Und dies, ob-

Foto: Ferenc Hamza

«Jetzt ist alles tipptopp»: Vitomirka Zovko hat mit ihrem Mann und ihrer Tochter dank Domicil eine Wohnung bei der ABZ in Altstetten gefunden.

**VON HANSJÖRG GADIENT** ■ Vitomirka Zovko ist eine zierliche Frau von etwa dreissig Jahren. Sie lacht über das ganze Gesicht, obschon sie von einer schweren Zeit erzählt. Vor einem Jahr hatte die ausgebildete Krankenschwester aus dem ehemaligen Jugoslawien keine Arbeit und lebte in einer Notwohnung der Stadt Zürich. Über ein Jahr war sie damals erfolglos auf Wohnungssuche, hatte weit über hundert Bewerbungen geschrieben und nichts als kühle Absagen erhalten. Aber jetzt sei alles tipptopp hier, strahlt sie. Heute lebt sie mit ihrem Mann und der dreijährigen Tochter Maria in einer günstigen Dreizimmerwohnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) in Zürich Altstetten, hat eine Anstellung in einem Altersheim gefunden und für Maria einen Krippenplatz. Die Wohnung ist hübsch eingerichtet,





Geld. Es sind vor allem Ausländer und Ausländerinnen mit niedrigem Einkommen, aber mitunter auch Schweizer und Schweizerinnen, die auf den Bewerbungslisten regelmässig zuunterst landen: zum Beispiel weil sie allein erziehend sind, von Sozialhilfe leben, zwar arbeiten, aber trotzdem zu wenig verdienen. Es gibt viele Gründe, die jemanden aus dem Raster «idealer Mieter» herausfallen lassen.

**SOZIALE VERANTWORTUNG WAHRNEHMEN.** Aus dem Verein entstand bald einmal die Stiftung Domicil, die ihr Vorhaben seither mit stetig wachsendem Erfolg umsetzt. Fast von Anfang an arbeitete die Stiftung mit Wohnbaugenossenschaften zusammen, die ihr oder ihren Klienten eine oder mehrere Wohnungen vermieteten. Heute vermittelt Domicil zwischen 90 und 100 Wohnungen pro Jahr, wovon etwa zehn Prozent Genossenschaften gehören. Für die kommenden Jahre soll diese Zusammenarbeit verstärkt werden, nicht zuletzt deshalb, weil nicht nur die Stiftung und die von ihr betreuten Mieter und Mieterinnen davon profitieren, sondern auch die Genossenschaften selber.

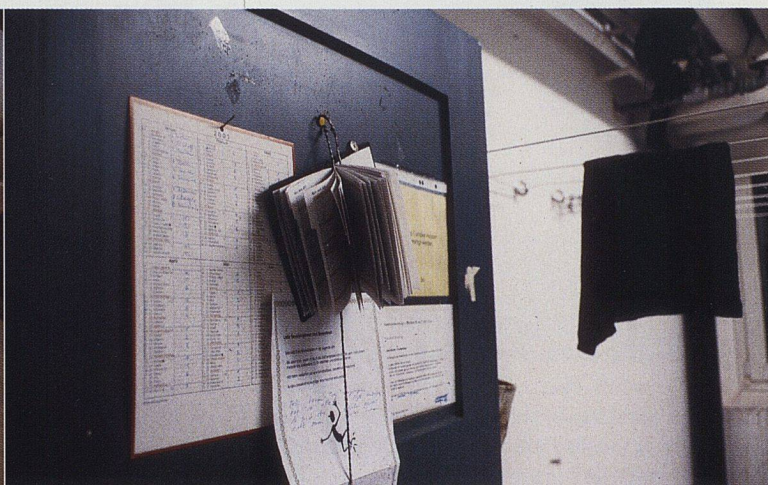
Viele Genossenschaften haben sich in ihren Statuten einer gesellschaftlichen Verantwortungsverpflichtung verpflichtet. Mit Hilfe von Domicil können sie dieser leichter nachkommen. Sie leisten einen Beitrag an die Integration von Benachteiligten und werden so ihren eigenen sozialen Zielsetzungen gerecht. Daneben hat die Zusammenarbeit mit Domicil aber auch handfeste Vorteile: Sozial Schwächere sind meist bereit, auch Wohnungen an weniger attraktiven Lagen zu mieten und Lärm oder andere Nachteile in Kauf zu nehmen. Die Einkom-

mensgrenzen für subventionierte Wohnungen liegen ausserdem so tief, dass Mieter, die diese Bedingungen erfüllen, oft zu den Working Poor zu zählen sind oder von Sozialhilfe leben. Auf dem freien Wohnungsmarkt aber sind sie chancenlos, weil viele Vermieter Zinsausfälle fürchten.

**MIETZINS UND HAUSFRIEDEN GARANTIRT.** Genau hier setzt Domicil an. Die Stiftung übernimmt für die Miete eine Solidarhaftung. Das heisst, dass der Mietzins sichergestellt ist, auch wenn die Mieter in Schwierigkeiten geraten. Diese Solidarhaftung gilt aber auch für alle anderen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, sei dies gegenüber dem Vermieter oder auch gegenüber berechtigten Ansprüchen der Nachbarn. So hat die Stiftung selbst ein grosses Interesse daran, Probleme, die aus ihren Mietverhältnissen entstehen, so schnell wie möglich zu lösen. Die Domicil-Mitarbeiterinnen nehmen sich deshalb aktiv der Konfliktfälle an und lassen nicht locker, bis eine Lösung gefunden ist. Voraussetzung dafür ist, dass die Stiftung schnell orientiert wird, wenn Probleme auftauchen. Am besten, bevor sich Konflikte verhärten oder eskalieren.

Lärm ist eine der häufigsten Ursachen für Streit in Mietergemeinschaften. Der Schichtarbeiter, der um halb sechs Uhr morgens nach Hause gekommen ist und kurz nach sieben versucht, den ersten Schlaf zu finden, wird rüde von einem Staubsauger geweckt. Die Nachbarin über ihm weiss aber, dass sie gemäss Hausordnung ab sieben staubsaugen darf . . . Was ein offenes Gespräch vielleicht lösen könnte, scheitert oft an Kommunika-

schon die genossenschaftlichen Wohnungen in der Regel einiges günstiger waren als auf dem freien Markt. Der jüngste Bericht «Genossenschaftlich Wohnen» des statistischen Amtes des Kantons Zürich (siehe *wohnen* 1-2/2005) zeigt ein ganz anderes Bild. Heute sind rund 19 Prozent der Genossenschaftswohnungen von Ausländerinnen und Ausländern genutzt; ihr Anteil im gesamten Wohnungsbestand des Kantons Zürich ist mit 21 Prozent geringfügig höher. Dennoch gibt es nach wie vor viele Gruppen von Menschen, die Mühe haben auf dem Wohnungsmarkt. Um eben diesen zu helfen, wurde vor zehn Jahren der Verein Domicil gegründet, damals mit mehr Enthusiasmus als



Bei den meisten Streitigkeiten unter Nachbarn geht es um Lärm, Unordnung oder Nichtbeachten der Hausordnung. Auch in solchen Fällen greift Domicil vermittelnd ein.



tionsproblemen oder an einer schlechten Stimmung im Haus.

**SCHLICHTEN UND STABILISIEREN.** Die Fachleute von Domicil haben sich – neben der Vermittlung von Wohnungen – auf die Bewältigung von solchen Krisen und Problemen im nachbarschaftlichen Zusammenleben spezialisiert. Denn das Ziel der Stiftung ist nicht nur, «schwierigen Fällen» zu einer Wohnung zu verhelfen, sondern die Wohnverhältnisse auch langfristig zu stabilisieren.

Das Beispiel mit dem Schichtarbeiter stammt aus einem Mediationsprojekt in einer Siedlung in Schwamendingen. Wegen des Fluglärms zogen diejenigen Schweizer Familien, die sich eine teurere Wohnung und einen Umzug leisten konnten, aus. Die Lücken füllten sozial schwächere Mietparteien, sowohl Schweizer als auch Ausländer, und die Stimmung wurde immer schlechter. Der Besitzer der Liegenschaft, ein gemeinnütziger Bauträger, beauftragte Domicil mit einer Intervention, um für die Probleme eine Lösung zu entwickeln und weiteren Konflikten vorzubeugen. Interessant war, dass die meisten Mieter und Mieterinnen der Siedlung bisher kaum miteinander geredet hatten und sich gar nicht

kannten. Sie wussten eigentlich nur, was sie an den anderen störte: die Unordnung vor dem Haus, die randalierenden Jugendlichen, ein kleiner Diebstahl, der Lärm, die ekligen Küchengerüche . . .

**GESPRÄCH SCHAFFT KLÄRUNG.** Domicil organisierte eine Mieterversammlung, an der jede und jeder die Probleme beschreiben konnte und alle anderen zuhören mussten. Denn sehr viele Konflikte entstehen oder verschärfen sich aufgrund von fehlender oder schlechter Verständigung. Nicht immer sind dies reine Sprachprobleme. Oft mangelt es an der Bereitschaft oder der Fähigkeit, miteinander zu reden. Das klingt banal, ist aber bei der Krisenbewältigung wichtig. Um auch die Ausländer, die zu wenig deutsch verstanden, miteinzubeziehen, wurde simultan übersetzt. Dies verlangsamte zwar das Gespräch, hatte dafür aber den wohltuenden Effekt, dass Gesagtes während der Übersetzungszeit noch nachwirken konnte – unbedachte Antworten waren dadurch seltener. Aus der Versammlung entstand ein Massnahmenkatalog: Es gab Regeln für die Jugendlichen, und die Eltern zeigten abends Präsenz in der Siedlung, um Verunreinigungen, Beschädigungen und Diebstählen

vorzubeugen. Die Bewohner und Bewohnerinnen begannen, stärker selbst für ihre Siedlung Verantwortung zu übernehmen. Nachbarn einigten sich über Zeiten, in denen sich niemand von Lärm belästigt fühlt.

Nach etwa einem halben Jahr besuchten die Mitarbeiterinnen von Domicil die Siedlung noch einmal, um sich ein Bild von der Entwicklung zu machen. Wo nötig, wurde da und dort nachgefasst und korrigiert. So kam es auf vielen Ebenen zu einer Klärung. Eine Partei zog aus, weil der Familie während der Mediation klar geworden war, dass sie einfach an einen anderen Ort ziehen wollte. Den anderen gelang es, sich zu verständigen und zu einigen. Über dem Schichtarbeiter wird jetzt am späten Nachmittag Staub gesaugt, wenn er beim Morgenkaffee sitzt. ☺

*Mehr zum Thema Mieterkonflikte lesen Sie auch in unserem nächsten wohnen extra «wohnen und streiten», das der Aprilausgabe beiliegen wird.*

Anzeige



Vision, die neue Dusche von Bekon-Koralle, bringt einmal mehr Qualität und Design in den Baderaum. Damit Duschkomfort der exklusiven Art auch für jede Nische zu haben ist, gibt es Vision in elegantem Look, in Echtglas als Viertelkreis, Flügeltüre oder Eckversion. Und so ausdrucksstark das Design, so eindrucksvoll sind auch die Funktionen. Dank technischen Raffinessen bürgt Vision für das echte Duschvergnügen. Das garantieren wir.



**Bekon-Koralle AG**  
 6252 Dagmersellen  
 Tel. 062 748 60 60  
 Fax 062 748 60 90  
 www.koralle.ch