



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Der eigene Wohnraum -
Erfolgsfaktoren und Herausforderungen bei der Wohnungssuche von
Personen mit Asylhintergrund in der Stadt Zürich

Verfasserin:

Biuk

Marija Katarina

marija_biuk@hotmail.com

079 314 17 42

Eingereicht bei:

Alice Hollenstein, M.Sc

Abgabedatum:

04.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VI
Glossar	VII
Executive Summary	X
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Forschungsfrage	2
1.3 Abgrenzungen	2
1.4 Aufbau der Arbeit	3
2. Theorie und Recherche	4
2.1 Überblick über das Asylverfahren in der Schweiz	4
2.2 Asylzahlen und Statistiken	11
2.3 Wohnungsmarkt Zürich: Zahlen, Fakten und Vermietungsabläufe	14
2.4 Die soziale Nachhaltigkeit in Städten	23
2.5 Wohnen als Grundrecht, Grundbedürfnis und Integrationsvoraussetzung	26
2.6 Die Rolle verschiedener Akteure auf dem Wohnungsmarkt	30
3. Empirische Untersuchung	39
3.1 Online-Umfrage von Personen mit Asylhintergrund	39
3.1.1 Ableitung der Umfrage aus dem theoretischen Teil	39
3.1.2 Methode	39
3.1.3 Datenerhebung	40
3.1.4 Bereinigung der Daten und Auswertungsverfahren	41
3.2 Experteninterviews	42
3.2.1 Ziel der Experteninterviews und Auswahl der/des Expertin/Experten	42
3.2.2 Befragungsmethode, Frageleitfaden und Auswertungsverfahren	42

4.	Ergebnisse.....	43
4.1	Block 1: Soziodemografische Fragen	43
4.2	Block 2: Wohnort und Wohnsituation	45
4.3	Block 3: Erfolgsfaktoren und Herausforderungen.....	47
4.4	Handlungsansätze	56
5.	Schlussbetrachtung	58
5.1	Fazit	58
5.2	Methodische Reflexion und Diskussion	59
5.3	Ausblick.....	60
	Literaturverzeichnis	61
	Weiterführende Literatur	69
	Anhang	70

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfV	Asylfürsorgeverordnung
AH-Personen	Personen mit Asylhintergrund
AIG	Ausländer- und Integrationsgesetz
AOZ	Asylorganisation der Stadt Zürich
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
AsylG	Asylgesetz
AsylV 1	Asylverordnung 1 über Verfahrensfragen
AsylV	Asylverordnung
BAZ	Bundesasylzentrum
BFS	Bundesamt für Statistik
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BSV	Bundesamt für Sozialversicherungen
BV	Schweizerische Bundesverfassung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich
DZ	Durchgangszentrum
EDA	Eidgenössische Departement für auswärtige Angelegenheiten
EKM	Eidgenössische Migrationskommission
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention
EU	Europäische Union
FI	Fachstelle für Integrationsfragen des Kantons Zürich
FRB	Fachstelle für Rassismusbekämpfung
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
JI	Direktion der Justiz und des Inneren
KIP	Kantonale Integrationsprogramme
MPE	Mietpreiserhebung
OECD	Organization for Economic Co-operation and Development, dt.: OWZE: Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit
PBG	Planungs- und Baugesetz
PoC	People of Color, dt. Menschen von Farbe
RPG	Raumplanungsgesetz
SDG	Sustainable Development Goals 2030 (der UNO)

SEM	Staatssekretariat für Migration
SFH	Schweizerische Flüchtlingshilfe
SKOS	Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe
SNE	Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 (Schweizerische Version der SDGs)
SODK	Die Konferenz der kantonalen Sozialdirektorinnen und Sozialdirektoren
SPUR	Spatial Development and Urban Policy dt.: Raumentwicklung und Stadtpolitik an der ETH
SSZ	Statistik Stadt Zürich
UMA	Unbegleitete minderjährige Asylsuchende
UNHCR	United Nations high commissioner for refugees dt.: Hochkommissariat für Flüchtlinge der Vereinten Nationen
UNO	United Nations Organisation dt.: Organisation der Vereinten Nationen
VEV	Verordnung über die Einreise und die Visumerteilung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl der Asylgesuche von 1986 bis 2023 (Daten: SEM, 2023c).....	12
Abbildung 2: Bestand Personen des Asylbereichs nach Jahren und Status (SEM, 2023b, S.14).....	13
Abbildung 3: Wohnungsbestand nach Eigentumsart seit 2000 (SSZ, ohne Datum g)...	15
Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche (m ²) pro Person nach Zimmerzahl (Stadt Zürich, ohne Datum d; BFS, ohne Datum a).....	16
Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnungsfläche (m ²) nach Zimmerzahl (SSZ, ohne Datum c; BFS, ohne Datum b)	16
Abbildung 6: Zürcher Mietpreisindex (SSZ, ohne Datum a).....	17
Abbildung 7: Mietpreiserhebung der Stadt Zürich für das Jahr 2022 (SSZ, ohne Datum d).....	18
Abbildung 8: Leerwohnungsziffer 2022 (BFS, 2022, S.4; SSZ, ohne Datum e).....	19
Abbildung 9: Verteilung der Brutto-Angebotsmieten in der Stadt Zürich (Lutz et al., 2023, S.27).....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Frage 2.2 Wohnort von AH-Personen nach Stadtkreis	46
Tabelle 2: Frage 3.1 und 3.2 minimale Wohnungsgrösse im Bezug zum maximalen Mietzins	48
Tabelle 3: Frage 3.3 Wer hilft Ihnen, um eine Wohnung zu finden?	48
Tabelle 4: Frage 3.4 Wie suchen Sie Ihre Wohnung?	49
Tabelle 5: Frage 3.5 und 1.3 Persönliche Herausforderungen nach Aufenthaltsstatus ..	51
Tabelle 6: Frage 3.6 und 1.3 Allgemeine Herausforderungen nach Aufenthaltsstatus ..	52
Tabelle 7: Frage 3.7 Erfolgsfaktoren bei der Wohnungssuche	53
Tabelle 8: Frage 3.8 Dauer Wohnungssuche alle AH-Personen	54
Tabelle 9: Frage 3.8 Dauer Wohnungssuche AH-Personen ohne Schutzstatus S.....	54
Tabelle 10: Frage 3.9 Bekannte Anlaufstellen	55
Tabelle 11: Frage 3.10 Wohnzufriedenheit	56

Glossar

Um den Lesefluss der Arbeit zu steigern, werden hier die wichtigsten Begriffe alphabetisch aufgeführt und prägnant definiert.

Abgewiesene Asylsuchende: Personen, die weder Flüchtlingseigenschaften aufweisen noch denen ein Asyl gewährt wird. Sie müssen innerhalb einer Frist die Schweiz verlassen und besitzen i.d.R. keine Ausweispapiere.

(Art. 44, 45, 80a & 82 Abs. 1 AsylG; SFH, ohne Datum c)

Anerkannte Flüchtlinge: Personen, denen in der Schweiz Asyl gewährt wurde. Sie erhalten eine Aufenthaltsbewilligung B oder eine Niederlassungsbewilligung C.

(Art. 60 Abs. 1 AsylG; Art. 33 & 34 AIG; SFH, ohne Datum c)

Anerkennungsquote = "Anteil der Asylgewährungen am Total aller Entscheide"

(SEM, 2023b, S.11).

Angebotsmiete: Bei Angebotsmieten handelt es sich um Mietpreise, zu denen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden (z.B. auf Homegate usw.).

Diese sind i.d.R. höher als Bestandsmieten (für eine vergleichbare Wohnung).

Asylsuchende: Personen, die sich in einem Asylverfahren befinden. Sie erhalten für die Dauer der Bearbeitung ihres Asylgesuchs einen N-Ausweis. Es handelt sich hierbei um keine Aufenthaltsbewilligung. Der Wohnort ist nicht frei wählbar.

(Art. 28 & 43 AsylG; SFH, ohne Datum c)

Aufenthaltsbewilligung B: Ist für Aufenthalte von mehr als einem Jahr vorgesehen.

Sie ist befristet und kann verlängert werden. Der Wohnsitz innerhalb des Kantons ist frei wählbar. Kantonswechsel sind nur mit einer entsprechenden Bewilligung des neuen Kantons möglich. (Art. 33 & 37 Abs.1 AIG)

Bestandsmiete: Bestandsmieten bezeichnen die Mietpreise von laufenden Mietverträgen. Diese sind i.d.R. tiefer als Angebotsmieten (für eine vergleichbare Wohnung).

Gute Wohnverhältnisse: Das Gegenteil von ungenügenden Wohnverhältnissen. Zeichnen sich durch genügende Platzverhältnisse und Privatsphäre sowie keine schwerwiegenden technischen oder gesetzlichen Mängel aus.

(Bochsler et al., 2015, S.69)

Härtefälle: Personen, die nach fünf Jahren als vorläufig Aufgenommene ein Härtefallgesuch stellen. Wird das Gesuch genehmigt, erhalten sie eine Aufenthaltsbewilligung B. Sie werden damit den anerkannten Flüchtlingen gleichgestellt. (Art. 84 Abs. 5 AIG; raumdaten & somoto, 2017, S.8)

Kostenmiete: Die Kostenmiete wird vor allem im genossenschaftlichen Kontext gebraucht. Die Idee ist, dass der Mietzins keine übermässigen Gewinne einbringen soll. Somit deckt die Miete die Kapitalkosten und den Baurechtzins sowie die Betriebskosten ab. Die Kostenmiete ist i.d.R. deutlich tiefer angesetzt als eine übliche Marktmiete.

Kostenmiete +: Vorschlag der Autorin, wie Genossenschaften eine ausgewogenere Durchmischung in ihren Objekten erzielen könnten. Die Miete wäre in diesem Fall einkommensabhängig. Gewisse Genossenschaften haben einen Solidaritätsfonds, um das gleiche Ziel zu erreichen.

Niederlassungsbewilligung C: Ein Gesuch für die Niederlassungsbewilligung C kann frühestens nach 5 Jahren gestellt werden. Wird sie erteilt, ist sie unbefristet und ohne Bedingungen. Der Wohnsitz innerhalb der ganzen Schweiz ist frei wählbar. Die nächste Stufe ist die Einbürgerung, um das Schweizer Bürgerrecht zu erhalten. (Art. 34 & 37 Abs.2 AIG)

Personen mit Asylhintergrund (AH-Personen): Bilden die Untersuchungsgruppe der vorliegenden Arbeit. Es handelt sich um anerkannte Flüchtlinge, vorläufig Aufgenommene, Härtefälle und Schutzsuchende. Sie alle besitzen Flüchtlingseigenschaften, aber nicht alle ein erteiltes Asyl.

Schutzquote = "Anteil der Asylgewährungen plus vorläufige Aufnahmen am Total aller Entscheide" (SEM, 2023b, S.11).

Schutzsuchende: Der Bundesrat kann in schweren Gefährdungssituationen für bestimmte Personen den Schutzstatus S aktivieren. Betroffene bekommen ohne Asylverfahren ein Aufenthaltsrecht in der Schweiz, jedoch nicht zwangsläufig ein Asyl. Der Status ist rückkehrorientiert. (Art. 4, 66 & 76 AsylG; SFH, ohne Datum c)

Ungenügende Wohnverhältnisse: Zeichnen sich durch beengende Platzverhältnisse, alte und sanierungsbedürftige Gebäude (insb. Feuchte und Schimmel), Lärmexponiertheit sowie fehlende Grundinstallationen (insb. Heizung, Küche und Bad) aus. (Bochsler et al., 2015, S.69)

Vorläufig Aufgenommene: Personen, die zwar Flüchtlingseigenschaften aufweisen, denen jedoch kein Asyl gewährt wird aufgrund von Asylausschlussgründen. Ihnen wird ein F-Ausweis für die Dauer von einem Jahr mit der Möglichkeit auf Verlängerung ausgestellt. Ihren Wohnort dürfen sie innerhalb des Kantons frei wählen. (Art. 53 & 54 AsylG; Art. 85 Abs. 5 AIG; raumdaten & somoto, 2017, S.8)

Wohnkompetenz: Unter Wohnkompetenz wird die Fähigkeit verstanden, sich an die Hausordnung zu halten, den Mietzins fristgerecht zu begleichen, die Wohnung im Innen- und Aussenbereich zu pflegen und friedliche nachbarschaftliche Verhältnisse zu unterhalten. Die Wohnkompetenz trägt zur Wohnsicherheit bei. (Bochsler et al., 2015, S.69)

Wohnkosten / Wohnkostenbelastung: Der Wohnraum ist bezahlbar, wenn man für ihn langfristig nicht mehr als einen Drittel des Haushaltsbudgets aufbringen muss. Dies bedeutet jedoch nicht, dass er auch qualitativ gut ist. (Bochsler et al., 2015, S.69)

Wohnsicherheit: Je tiefer die Wohnsicherheit ist, desto eher müssen die Betroffenen davon ausgehen, ihre Wohnsituation aufgeben zu müssen. Faktoren, die zu einer höheren Wohnsicherheit beitragen, sind das Vorhandensein von Wohnkompetenzen sowie das Fehlen von Schulden und Betreibungen. (Bochsler et al., 2015, S.69)

Wohnungsgrösse: Die Wohnungsgrösse ist entscheidend für das Mass an Privatheit, die jeder Person gegeben sein sollte. Man kann sie anhand der Wohnfläche eruieren oder anhand der Anzahl Zimmer pro Person. Für eine Einzelperson wird eine minimale Nettowohnfläche von 40m² angenommen und für jede weitere Person plus 10m². Eine Wohnung sollte "mindestens einen Raum für den Haushalt und einen Raum pro Person aufweisen". Die Loft- oder Studioproblematik ist somit per obengenannter Definition nicht gelöst. (Bochsler et al., 2015, S.17 & 69)

Wohnversorgung: Eine angemessene Wohnversorgung ist gegeben, wenn die fünf Wohndimensionen bzw. deren Schwellenwerte nicht unter- oder überschritten sowie die Vorgaben erfüllt werden. Namentlich handelt es sich um «Wohnkosten», «Wohnungsgrösse», «Wohnungsqualität», «Wohnlage» und «Wohnsicherheit» (Bochsler et al., 2015, S.69)

Executive Summary

Den Ausgangspunkt der vorliegenden Arbeit bildet der im Februar 2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg. Dieser führte dazu, dass seither 13 Millionen Ukrainer:innen vertrieben wurden (UNHCR, 2023). In den Schweizer Medien wurde über die überfüllten Asylunterkünfte informiert, über die überwältigende Solidarität von Gastfamilien berichtet, die Ungleichbehandlung der verschiedenen Asylstatus hinterfragt und die möglichst hindernisfreie Integration der Betroffenen diskutiert.

Die Autorin dieser Arbeit nahm dies zum Anlass, der Frage nachzugehen, wie Menschen nach der Flucht einen eigenen Wohnraum in der Stadt Zürich finden. Hierfür wurde zunächst die Frage geklärt, wer als eigenständiger Marktakteur bei der Wohnungssuche auftreten darf. Die Untersuchungsgruppe der vorliegenden Arbeit umfasst anerkannte Flüchtlinge, vorläufig Aufgenommene, Härtefälle und Schutzsuchende. Personen mit Asylhintergrund machen etwa 2% der Wohnbevölkerung in Zürich aus, doch genaue Zahlen hierzu liegen nicht vor.

In der Fachliteratur werden u.a. die Arbeitsaufnahme, das Vorhandensein einer (Aus-) Bildung (inkl. Spracherwerb) sowie der Zugang zur Gesundheitsversorgung und zu (bezahlbarem) Wohnraum als grundlegende Voraussetzungen für eine erfolgreiche Integration in die hiesige Gesellschaft genannt. In der Realität gestaltet sich der Zugang zu diesen Schlüsselbereichen als schwierig. Personen mit Asylhintergrund begegnen in ihrem Alltag zahlreichen Herausforderungen, denen sie nur bedingt entgegenwirken können. Dazu gehören ein ungünstiger Aufenthaltsstatus, die teils tieferen Sozialhilfefansätze sowie Vorurteile und Ressentiments. Doch selbst das Zusammenstellen eines vollständigen Bewerbungsdossiers oder das Hinterlegen einer Mietkaution stellt für die Betroffenen eine grosse Hürde dar.

Diverse Organisationen und Dienstleister versuchen mit verschiedenen Modellen den Betroffenen zu helfen und ihnen den Eintritt in den Wohnungsmarkt zu erleichtern und zu ermöglichen. Sie leisten ausserordentliche Vermittlungs- und Aufklärungsarbeit zwischen den Wohnungssuchenden und -vermietenden. Dennoch wird das eigene Netzwerk von Fachpersonen als der wirkungsvollste Hebel bei der Wohnungssuche bezeichnet.

Letzten Endes liegt es in der Verantwortung unserer Gesellschaft, die existenzielle Wohnraumversorgung für vulnerable Personen zu gewährleisten, oder wie es in der Präambel der Schweizerischen Bundesverfassung steht:

"[...] und dass die Stärke des Volkes sich misst am Wohl der Schwachen [...]"

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Wohnen ist ein Menschenrecht. In der Schweizer Bundesverfassung jedoch ist es lediglich als Sozialziel und nicht als Grundrecht verankert. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum in Schweizer Grossstädten ungebrochen hoch, sodass dieses Thema immer wieder zu einem politischen und medialen¹ Diskurs führt. Das Departement für Raumentwicklung und Stadtpolitik (SPUR) der ETH spricht sogar von einem aktuellen Wohnungsnotstand in der Stadt Zürich (Kaufmann, Lutz, Kauer, Wehr & Wicki, 2023, S.1). Ferner löste der Ukraine-Krieg im Februar 2022 eine Debatte über die Schweizer Asylpolitik aus sowie über die Frage nach angemessener Unterbringung von geflüchteten Personen. Der Schutzstatus S wurde erstmalig in der Schweizer Geschichte aktiviert. Seit Beginn des Krieges vor mehr als anderthalb Jahren haben mehr als 75'000 Ukrainer:innen bis Ende Januar 2023 Zuflucht in der Schweiz gefunden. Gegenwärtig leben im Kanton Bern 12% der Schutzsuchenden in Kollektivunterkünften und 26% bei Gastfamilien. Demzufolge haben 62% der Personen einen eigenen Wohnraum gefunden (Troxler & Gerny, 2023). Doch nicht nur Ukrainer:innen suchen (bezahlbaren) Wohnraum, es gibt auch viele andere Personen mit Asylhintergrund, die diesbezüglich vor dem gleichen Problem stehen.

Das Interesse der vorliegenden Arbeit gilt der Frage, wie Personen mit Asylhintergrund (im Folgenden AH-Personen genannt) einen (bezahlbaren) Wohnraum in der Stadt Zürich finden. Die Betroffenen treten dabei als eigenständige Akteure auf dem Wohnungsmarkt auf und besitzen ein (vorübergehendes) Bleiberecht in der Schweiz. Bei der Untersuchungsgruppe handelt es sich um anerkannte Flüchtlinge, vorläufig Aufgenommene, Härtefälle und Schutzsuchende. Der Fokus der Arbeit liegt auf den AH-Personen selbst, indem die Betroffenen mittels einer Umfrage zu den Erfolgsfaktoren und Herausforderungen auf dem Weg zum eigenen Wohnraum befragt werden.

In der aktuellen Fachliteratur wird auf die unzureichende Wohnversorgung, die ethnische Diskriminierung und Verdrängung der betroffenen Personen hingewiesen. Andererseits könnten viele dieser Missstände durch die konsequente Chancengleichheit im Arbeits- und Wohnungsmarkt, der Umsetzung der Strategie «Nachhaltige

¹ Es ist der Autorin nicht möglich *den* einen bezeichnenden Zeitungsartikel anzugeben, da das Thema immer wieder aufgegriffen und aus diversen Sichtpunkten beleuchtet wird.

Entwicklung 2030 Schweiz», sowie dem Ausbau von Garantien gegenüber Vermietenden bei gleichzeitiger Befähigung der Betroffenen gelöst werden.

Das Ziel der vorliegenden Arbeit besteht darin, den Betroffenen eine Stimme zu geben, die Lesenden für dieses aktuelle Thema zu sensibilisieren sowie diversen Akteuren aus der Immobilienbranche eine Diskussionsgrundlage zu bieten, wenn es darum geht einen Beitrag zur existenziellen Wohnversorgung für AH-Personen zu leisten - denn "Integration beginnt in den eigenen vier Wänden" (Wirz, 2012, S.22).

1.2 Forschungsfrage

Die zentralen Forschungsfragen der vorliegenden Arbeit lauten:

1. Wie finden Personen mit Asylhintergrund ihren eigenen Wohnraum auf dem Zürcher Wohnungsmarkt?
2. Wer oder was hat ihnen zum erfolgreichen Mietabschluss verholfen?
3. Welche Herausforderungen sind ihnen im Verlauf der Wohnungssuche begegnet?

1.3 Abgrenzungen

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Wohnungssuche von AH-Personen in der Stadt Zürich. Dabei sollen die erfolgreichen Strategien, aber auch die Herausforderungen, um an eigenen Wohnraum zu gelangen, aufgezeigt werden.

Es wird nicht näher auf die Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Asylsuchenden (UMA) eingegangen, da sie als zwar urteilsfähige, jedoch handlungsunfähige Personen keinen Mietvertrag unterschreiben dürfen (Art. 19-19d des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10.12.1907, SR 210). Ebenfalls werden Asylsuchende, die sich noch in einem Asylverfahren befinden, nicht berücksichtigt, da sie keine eigenständigen Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind. Dasselbe gilt für abgewiesene Asylsuchende, deren Verfahren bereits abgeschlossen ist. (Vorläufig) aufgenommene Ausländer:innen sind ebenfalls nicht Teil der Arbeit, da sie kein Asylverfahren durchlaufen müssen und somit nicht zur Untersuchungsgruppe gehören.

Des Weiteren wird bewusst auf einen Vergleich zu anderen sozial benachteiligten Gruppen verzichtet (insb. Working Poor, Sozialhilfebeziehende, Alleinerziehende, von Altersarmut Betroffene, Suchtkranke und Menschen mit psychischen Erkrankungen etc.). Es soll nämlich keineswegs der Eindruck entstehen, dass Wohnraum der einen Gruppe mehr zusteht als der anderen. Auch der Frage, ob ein Wegzug aus der Stadt

Zürich die Suche nach geeignetem Wohnraum erleichtern würde und deshalb in Betracht zu ziehen wäre, wird nicht nachgegangen.

Abschliessend ist anzumerken, dass die einzelnen theoretischen Abschnitte nicht sämtliche Informationen wiedergeben können, die es zu diesem Thema aus rechtlicher, ökonomischer, soziologischer und politischer Sicht gibt, da dies den Umfang der Arbeit überschreiten würde. Wo es der Autorin sinnvoll erscheint, werden in Fussnoten weitere Informationen angegeben. Im Literaturverzeichnis wird auf weiterführende Literatur verwiesen.

1.4 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit wird in fünf Teile gegliedert. Sie besteht aus dieser Einleitung, einem umfassenden Theorieteil, dem Aufbau der empirischen Untersuchung und den Ergebnissen sowie der Schlussbetrachtung.

Im theoretischen Teil der Arbeit wird im Kapitel 2.1 ein Überblick über das Asylverfahren der Schweiz und eine Definition von AH-Personen gegeben. Im Kapitel 2.2 blicken wir auf die Schweizer Asylgeschichte sowie die aktuellen Zahlen im Asylbereich. Zahlen und Fakten des Zürcher Wohnungsmarktes und die üblichen Vermietungsabläufe werden im Kapitel 2.3 diskutiert. Das Kapitel 2.4 erörtert die Frage nach einer sozial nachhaltigen Stadt und was diese leisten soll. Das Wohnen als Grundrecht, Grundbedürfnis und Integrationsvoraussetzung wird im Kapitel 2.5 erörtert. Als Letztes werden im Kapitel 2.6 die verschiedenen Akteure auf dem Wohnungsmarkt beschrieben. Besonderes Augenmerk bilden dabei die Erfolgsfaktoren und Herausforderungen der AH-Personen bei der Wohnungssuche.

Der empirische Aufbau der Arbeit wird im Kapitel 3 ausgeführt. Die quantitative Umfrage wird im Kapitel 3.1 erörtert. Die qualitativen Interviews werden im Kapitel 3.2 beschrieben.

Die Ergebnisse der Umfrage werden in den Kapiteln 4.1 bis 4.3 wiedergegeben. Sie sollen die theoretischen Erkenntnisse verifizieren und ein aktuelles Bild in Bezug auf die Wohnungssuche vermitteln. Im Kapitel 4.4 werden mögliche Handlungsansätze aufgelistet. Die Unterkapitel werden durch die beiden Experteninterviews abgerundet.

Im Kapitel 5.1 wird das Fazit der Arbeit formuliert, gefolgt vom Kapitel 5.2, welches die Ergebnisse der Arbeit kritisch würdigt und schliesslich werden im Kapitel 5.3 weitere Forschungsfelder zu diesem Themenfeld vorgeschlagen.

2. Theorie und Recherche

2.1 Überblick über das Asylverfahren in der Schweiz

Um die Zusammensetzung der AH-Personen zu verstehen, ist es notwendig, das Schweizerische Asylverfahren zu betrachten, welches wiederum auf internationalem Recht beruht. In der vorliegenden Arbeit bilden anerkannte Flüchtlinge, vorläufig Aufgenommene, Härtefälle und Schutzbedürftige die AH-Personen. Eine schematische Darstellung des Asylverfahrens findet sich im Anhang 1 und 2 dieser Arbeit. In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Schritte vom Asylgesuch bis hin zum Asylentscheid auf Bundesebene, kantonaler und kommunaler Ebene eingehend erklärt.

Der Asyl- und Flüchtlingsbegriff:

Auf internationaler Ebene stellt die Genfer Flüchtlingskonvention des UNHCR das wichtigste Instrument zum Schutz von Flüchtlingen dar. Die Schweiz hat das Abkommen 1955 und das Protokoll 1968 unterzeichnet (Schweizerische Flüchtlingshilfe SFH, ohne Datum a). In der Flüchtlingskonvention wird der Flüchtlingsbegriff definiert (Art. 1 der Genfer Flüchtlingskonvention (GKF) vom 28.07.1951, SR 0.142.30) und das Rückschiebungsverbot, das sogenannte "Non-Refoulement-Gebot", festgelegt (Art. 33 GKF)². Das wichtigste europäische Dokument zum Schutz der Menschenrechte ist die Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK). Die Schweiz hat die Konvention im Jahr 1974 unterzeichnet und sechs Zusatzprotokolle der EMRK ratifiziert (SFH, ohne Datum a). Besonders hervorzuheben ist das Verbot der Folter sowie unmenschlicher oder erniedrigender Behandlung (Art. 3 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) vom 04.11.1950, SR 0.101), das Recht auf Freiheit und Sicherheit (Art. 5 EMRK) und das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens (Art. 8 EMRK). Auf höchster schweizerischer Gesetzesebene, der Schweizerischen Bundesverfassung (BV), werden Flüchtlingen diverse Grundrechte zugesprochen, darunter der Schutz der Menschenwürde (Art. 7 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 19.04.1999, SR 101), die Hilfe in Notlagen (Art. 12 BV), das Recht auf Ehe und Familie (Art. 14), der Schutz vor Ausweisung, Auslieferung und Ausschaffung (Art. 25 BV) und Anspruch auf ein faires Verfahren sowie der Zugang zu einem Gericht (Art. 29 & Art. 30 BV). Das Schweizerische Asylgesetz (AsylG) definiert, wer als Flüchtling anerkannt und wem

² GKF Art. 33 Abs. 1: "Kein vertragsschliessender Staat darf einen Flüchtling in irgendeiner Form in das Gebiet eines Landes ausweisen oder zurückstellen, wo sein Leben oder seine Freiheit wegen seiner Rasse, Religion, Staatszugehörigkeit, seiner Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder seiner politischen Anschauungen gefährdet wäre"

Asyl gewährt wird (SFH, ohne Datum a). Das Asyl in der Schweiz umfasst den Schutz und die Rechtsstellung sowie das Recht auf Anwesenheit in der Schweiz für Personen mit Flüchtlingseigenschaften (Art. 2 des Asylgesetzes (AsylG) vom 26.06.1998, SR 142.31). Flüchtlinge sind Personen, die in ihrem Herkunftsland "wegen ihrer Rasse, Religion, Nationalität, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder wegen ihrer politischen Anschauung ernsthaften Nachteilen ausgesetzt sind". Dazu gehört "die Gefährdung des Leibes, des Lebens oder der Freiheit sowie Massnahmen, die einen unerträglichen psychischen Druck bewirken" (Art. 3 Abs. 1&2 AsylG).

Das Asylgesuch:

Im Gegensatz zum Asylverfahren unterliegt das Asylgesuch keinen formellen Kriterien. Es kann in mündlicher oder schriftlicher Form gestellt werden (SFH, ohne Datum b). Das Gesuch kann entweder in einem Bundesasylzentrum (BAZ), an einer Schweizer Grenzkontrolle oder bei der Grenzkontrolle eines Schweizer Flughafens gestellt werden (Art. 18 & Art. 19 AsylG). Die Asylsuchenden werden anschliessend einem der sechs regionalen BAZ mit Verfahrensfunktion (BAZmV)³ zugewiesen. Diese befinden sich in Altstätten, Basel, Chiasso, Bern, Boudry und Zürich (SFH, ohne Datum b). Asylgesuche, die von UMA gestellt werden, müssen gemäss Asylgesetz prioritär behandelt werden und weisen bestimmte weitere Eigenheiten auf (Art. 17 Abs. 2bis AsylG). In dieser Arbeit wird jedoch nicht näher darauf eingegangen. Personen, deren Verfahren unter das Dublin-Abkommen fällt oder die einen negativen Asylentscheid bekommen, werden in BAZ ohne Verfahrensfunktion (BAZoV)⁴ untergebracht (Staatssekretariat für Migration SEM, 2019a). Im Anhang 2 der Arbeit findet man eine Übersicht der in der Schweiz betriebenen BAZ und ihren verschiedenen Funktionen.

Spezialfälle:

Die Möglichkeit, ein Botschaftsasyl in einer Schweizer Botschaft im Ausland zu beantragen, ist mit der der Revision des Asylgesetzes 2012 abgeschafft worden (Aufhebung Art. 20, AsylG). Die zwei Motionen, das Botschaftsasyl wieder

³ BAZmV: "In diesen Bundesasylzentren werden die Asylgesuche eingereicht und geprüft, und das SEM entscheidet auch dort über diese. Alle Akteure arbeiten unter einem Dach zusammen. Dadurch können die Asylgesuche in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Gesuchstellenden bleiben für die Dauer ihres Verfahrens in diesen Zentren und werden nicht mehr an die Kantone überwiesen – es sei denn, es müssen zusätzliche Abklärungen gemacht und ein erweitertes Verfahren eingeleitet werden [...]" (Staatssekretariat für Migration SEM, 2019a).

⁴ BAZoV (mit Warte- und Ausreisefunktion): "Diese Personen bleiben in den Zentren des Bundes und werden nicht mehr in die kantonalen Asylzentren transferiert – es sei denn, ihre Wegweisung lässt sich nicht innerhalb der Gesamtdauer von 140 Tagen vollziehen. Es handelt sich also um Personen, die die Schweiz in der Regel nach kurzer Zeit wieder verlassen müssen" (SEM, 2019a).

einzuführen, sind am 03.Mai 2017 vom Nationalrat und am 15. März 2022 vom Ständerat, auf Empfehlung des Bundesrates hin, abgelehnt worden (Das Schweizer Parlament, 2015; Das Schweizer Parlament 2021a). Stattdessen besteht die Möglichkeit, ein humanitäres Visum⁵ zu beantragen oder an einem Resettlement-Programm⁶ teilzunehmen (Das Schweizer Parlament, 2021a). Einen weiteren Spezialfall bildet das Flughafenverfahren. Stellt eine Person ihr Asylgesuch im Transitbereich des Flughafens Zürich oder Genf, gelten besondere Regeln. Das Staatssekretariat für Migration (SEM) entscheidet dabei, ob die Einreise in die Schweiz bewilligt, vorläufig verweigert oder abgelehnt wird (SFH, ohne Datum b; Art. 22 & 23, AsylG).

Die Vorbereitungsphase:

In der Vorbereitungsphase wird entschieden, ob es sich beim Asylgesuch um ein Dublin-Verfahren oder ein beschleunigtes Verfahren handelt. Das SEM erhebt in dieser Zeit die Personalien der Gesuchstellenden und erstellt Fingerabdruckbögen sowie Fotografien. Ausserdem können weitere biometrische Daten erhoben, Altersgutachten erstellt, Reise- und Identitätspapiere überprüft und herkunfts- sowie identitätsspezifische Abklärungen getroffen werden (SFH, ohne Datum b; Art. 26 AsylG). Die Asylsuchenden werden unentgeltlich auf ihre Rechte und Pflichten im Asylverfahren hingewiesen und über das Beschwerdeverfahren informiert (SFH, ohne Datum b; Art. 102f & 102g AsylG). Mittels eines medizinischen Sachverhalts werden gesundheitliche Beschwerden festgestellt, die geltend gemacht werden können (SFH, ohne Datum b; Art. 26a AsylG).

Das Dublin-Verfahren:

Im Rahmen eines Gesprächs prüft das SEM, ob ein anderer europäischer Staat für die Prüfung des Asylgesuchs zuständig ist oder ob es aus diversen Gründen nicht auf das Asylgesuch eintreten muss (Art. 26b & 31a AsylG). Ist dies der Fall, so erfolgt eine Anfrage zur Übernahme der Person. Prüft ein anderer Staat bereits das Asylgesuch oder gibt dieser innerhalb einer bestimmten Frist keine Antwort, wird die Zuständigkeit für

⁵ Humanitäres Visum: "Muss in einem Einzelfall davon ausgegangen werden, dass eine Person im Herkunftsstaat unmittelbar, ernsthaft und konkret an Leib und Leben gefährdet ist, und kann dieser Gefahr nur durch eine Schutzgewährung in der Schweiz begegnet werden, kann ihr ein Visum aus humanitären Gründen erteilt werden" (Das Schweizer Parlament, 2021a; Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über die Einreise und die Visumerteilung (VEV) vom 15.08.2018, SR 142.204).

⁶ Resettlement Programm: "Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Schweiz Flüchtlinge im Rahmen von Resettlement-Programmen direkt aus dem Ausland aufnehmen kann. Resettlement bezeichnet die dauerhafte Neuansiedlung besonders schutzbedürftiger und durch das UNHCR anerkannter Flüchtlinge in einem zur Aufnahme bereiten Drittstaat" (Das Schweizer Parlament, 2021a; SEM, 2020a; Art. 56 AsylG).

die Person auf den betreffenden Staat übertragen. Die Schweiz hat i.d.R. sechs Monate Zeit, um eine Überstellung zu vollziehen (SFH, ohne Datum b). In diesen Fällen wird ein sogenannter Nichteintretensentscheid (NEE) gefällt, und der asylsuchenden Person wird das rechtliche Gehör gewährt (Art. 36 AsylG). Ist die Schweiz für das Verfahren zuständig, so stellt sich die Frage, ob das Asylgesuch im beschleunigten oder erweiterten Verfahren vollzogen wird.

Beschleunigtes Asylverfahren:

Nach Abschluss der Vorbereitungsphase wird das beschleunigte Asylverfahren gestartet, welches seit dem 1. März 2019 in Kraft ist (Art. 26c AsylG). Ziel des beschleunigten Verfahrens ist, dass die Anträge möglichst schnell bearbeitet werden. Im Mittel dauern sie 50 Tage (SEM, 2020b). Die Anhörung zu den Asylgründen findet durch das SEM in Anwesenheit der Rechtsvertretung statt und dient als Grundlage für den Asylentscheid. Ist die Sachlage klar, kann innert acht Arbeitstagen ein erstinstanzlicher Asylentscheid im BAZ gefällt werden (SFH, ohne Datum b).

Erweitertes Verfahren:

Kann nach der Anhörung nicht über das Asylgesuch befunden werden, wird die asylsuchende Person dem erweiterten Verfahren zugeteilt und einem Kanton zugewiesen (Art. 26d & Art. 27 AsylG). Ab diesem Zeitpunkt ist der Kanton für die Unterbringung des Asylsuchenden verantwortlich sowie für die unentgeltliche Rechtsberatung bei entscheidungsrelevanten Verfahrensschritten (Art. 102l AsylG).

Der Asylentscheid – Schutzstatus oder Wegweisung:

Das SEM verfügt über diverse Möglichkeiten über ein Asylgesuch zu entscheiden und entsprechend den Asylstatus zu definieren. Die wichtigsten Status sind Asylsuchende, abgewiesene Asylsuchende, anerkannte Flüchtlinge, vorläufig Aufgenommene, Härtefälle und Schutzsuchende. Im Anhang 3 befindet sich eine Übersicht über die Rechte und Pflichten sowie die gesetzlichen Grundlagen, auf welchen die jeweiligen Status gestützt sind. Auf einzelne Beschwerdemöglichkeiten gegen Asylentscheide und eine Definition von (vorläufig) aufgenommenen Ausländer:innen wird im Rahmen der Arbeit verzichtet.

Asylsuchende (N-Ausweis): Solange sich Asylsuchende in einem BAZ aufhalten, besitzen sie keinen N-Ausweis. Erst wenn sie einem Kanton zugewiesen werden, bekommen sie diesen. Der N-Ausweis ist keine Aufenthaltsbewilligung, sondern eine

Bestätigung, dass die betreffenden Personen ein Asylgesuch in der Schweiz gestellt haben und auf den Entscheid des SEM warten (SFH, ohne Datum c). Asylsuchende dürfen sich solange in der Schweiz aufhalten, bis das Asylverfahren abgeschlossen ist (Art. 43 AsylG). Sie haben keine Wahl bezüglich ihres Aufenthaltsortes. Dieser wird durch das SEM oder die kantonalen Behörden anhand eines Verteilschlüssels bestimmt. Die meisten Asylsuchenden werden in einer Kollektivunterkunft untergebracht (Art. 28 AsylG). Asylsuchende fallen nicht unter die Kategorie AH-Personen und werden in dieser Arbeit nicht untersucht.

Abgewiesene Asylsuchende: Ein negativer Asylentscheid liegt vor, wenn die Person in ihrem Herkunftsland nicht in asylrelevanter Weise verfolgt wird oder wenn keine Gründe gegen die Wegweisung ins Herkunftsland bestehen (Art. 44 AsylG). Das SEM ordnet die Wegweisung an und stellt der asylsuchenden Person eine Frist, innerhalb derer sie die Schweiz verlassen muss (Art. 45 Abs. 2 AsylG). Bis zur Ausreise hat die abgewiesene asylsuchende Person ein garantiertes Recht auf Nothilfe (Art. 80a & Art. 82 Abs. 1 AsylG). Abgewiesene Asylsuchende sind keine AH-Personen und werden im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter behandelt.

Anerkannte Flüchtlinge (B-Ausweis): Eine Person, die aus asylrechtlicher Sicht glaubhaft darlegen kann, dass sie im Herkunftsstaat individuell verfolgt wird, wird als Flüchtling anerkannt und ihr wird Asyl gewährt (SFH, ohne Datum c). Sie erhält eine Aufenthaltsbewilligung (B-Ausweis) (Art. 60 Abs. 1 AsylG; Art. 33 des Bundesgesetzes über die Ausländerinnen und Ausländer und über die Integration (AIG) vom 16.12.2005, SR 142.20) und darf den Wohnsitz innerhalb des Kantons frei wählen (Art.36 AIG). Ein Kantonswechsel ist nur mit der Bewilligung des neuen Kantons möglich (Art. 37 Abs. 1 AIG). Eine Niederlassungsbewilligung (C-Ausweis) kann frühestens nach 5 Jahren erteilt werden, wobei dann der Wohnort innerhalb der Schweiz frei wählbar ist (Art. 34 & 36 AIG). Anerkannte Flüchtlinge sind AH-Personen und sind Teil der Untersuchungsgruppe.

Vorläufig Aufgenommene (F-Ausweis): Erfüllt eine Person die völkerrechtlichen Flüchtlingseigenschaften, doch wird sie nicht individuell verfolgt oder liegen andere Asylausschlussgründe wie Asylunwürdigkeit (Art. 53 AsylG⁷) oder subjektive

⁷ Art. 53 Asylunwürdigkeit: "Flüchtlingen wird kein Asyl gewährt, wenn: a. sie wegen verwerflicher Handlungen des Asyls unwürdig sind; b. sie die innere oder die äussere Sicherheit der Schweiz verletzt haben oder gefährden; oder [...]"

Nachfluchtgründe (Art. 54 AsylG⁸) vor, lehnt das SEM das Asylgesuch ab und ordnet formal eine Wegweisung an. Aus völkerrechtlichen Gründen darf die Person jedoch nicht weggewiesen werden. Somit wird der Vollzug der Wegweisung aufgeschoben und die Person wird als Flüchtling vorläufig aufgenommen, ohne dass ihr Asyl gewährt wird⁹. Sie erhält für ein Jahr einen F-Ausweis mit der Möglichkeit zur Verlängerung (raumdaten & somoto, 2017, S.7). "Das SEM überprüft periodisch, ob die Voraussetzungen für die vorläufige Aufnahme noch gegeben sind" (Art. 84 Abs. 1 AIG). Die Person darf ihren Wohnort innerhalb des bisherigen oder des zuständigen Kantons frei wählen (Art. 85 Abs. 5 AIG). Vorläufig Aufgenommene sind AH-Personen und stellen einen Teil der Untersuchungsgruppe dar.

Härtefälle (B-Ausweis): Vorläufig Aufgenommene können ein Härtefallgesuch beim zugewiesenen Kanton stellen, wenn sie sich seit mehr als fünf Jahren in der Schweiz aufhalten. Ihr Gesuch wird vertieft geprüft, wenn sie gut integriert sind, die familiären Verhältnisse es erfordern und die Unzumutbarkeit eine Rückkehr in den Herkunftsstaat verunmöglicht (Art. 84 Abs. 5 AIG). Wird dem Gesuch zugestimmt, erhält die Person eine Aufenthaltsbewilligung (B-Ausweis) und ist den anerkannten Flüchtlingen gleichgestellt (raumdaten & somoto, 2017, S.8). Härtefälle sind AH-Personen und sind Teil der Untersuchungsgruppe.

Schutzsuchende (S-Ausweis): Die gesetzliche Grundlage für den Schutzstatus S wurde in den 1990er-Jahren als Reaktion auf die Fluchtbewegungen im Zuge der Jugoslawienkriege geschaffen (Walser, 2022). Mit dem am 24. Februar 2022 ausgebrochenen Ukraine-Krieg wurde der Schutzstatus S zum ersten Mal in der Schweizer Geschichte am 11. März 2022 aktiviert (SFH, ohne Datum c). Die Geflüchteten bekommen ein rückkehrorientiertes Aufenthaltsrecht, ohne dass sie ein ordentliches Asylverfahren durchlaufen müssen (Art. 4 & Art. 66 AsylG). Der S-Ausweis wird für ein Jahr ausgestellt und ist durch den Bundesrat verlängerbar (Art. 76 AsylG). Gegenwärtig soll der Schutzstatus S nicht vor dem 4. März 2024 aufgehoben werden (Der Bundesrat, 2022). Hebt der Bundesrat den rückkehrorientierten Schutzstatus nach fünf Jahren nicht auf, so wird den betroffenen Personen eine befristete Aufenthaltsbewilligung (B-Ausweis) erteilt (Art. 74 Abs. 2 AsylG). Die

⁸ Art. 54 Subjektive Nachfluchtgründe: "Flüchtlingen wird kein Asyl gewährt, wenn sie erst durch ihre Ausreise aus dem Heimat- oder Herkunftsstaat oder wegen ihres Verhaltens nach der Ausreise Flüchtlinge im Sinne von Artikel 3 wurden".

⁹ In der Praxis wird zwischen vorläufig Aufgenommenen ohne Flüchtlingseigenschaften und vorläufig Aufgenommenen mit Flüchtlingseigenschaften unterschieden. Für die vorliegende Arbeit, wird nur der letztere Begriff ausgeführt.

Schutzsuchenden werden den Kantonen mittels Verteilschlüssel zugewiesen (Art. 74 Abs. 1 AsylG). Sie sind AH-Personen und stellen einen Teil der Untersuchungsgruppe dar.

Kantonale Asyl- und Flüchtlingsfürsorge im Kanton Zürich:

Im Kanton Zürich, als einem von sechs Asylregionen der Schweiz, werden durch den Bund drei BAZ betrieben (siehe Anhang 3). Die Asylsuchenden dürfen sich dort maximal 140 Tage aufhalten (Art. 24 Abs. 4 & 5 AsylG). Danach sind die Kantone und die Gemeinden für die Unterbringung und Betreuung der Asylsuchenden verantwortlich. Dem Kanton Zürich, als bevölkerungsreichstem Kanton der Schweiz, werden 17.9% der Asylsuchenden mittels Verteilschlüssel zugewiesen (Art. 21 der Asylverordnung 1 über Verfahrensfragen (AsylV 1) vom 11.08.1999, SR 142.311). Im Anhang 5 sind die Prozentzahlen der anderen Kantone aufgelistet. In der ersten Phase wohnen die Asylsuchenden für ca. vier Monate in einem kantonalen Durchgangszentrum (DZ¹⁰) in einer Kollektivstruktur. Sie starten mit dem Integrationsprozess, bei welchem Deutsch unterrichtet und der Alltag in der Schweiz erklärt wird. Anerkannte Flüchtlinge, vorläufig Aufgenommene und Schutzsuchende, die in der Stadt Zürich wohnen, müssen hingegen einen eigenen Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt finden. Die Asylorganisation der Stadt Zürich (AOZ) unterstützt sie so gut wie möglich dabei (AOZ, ohne Datum a).

Kommunale Asyl- und Flüchtlingsfürsorge der Stadt Zürich:

In der zweiten Phase werden die Asylsuchenden einer Zürcher Gemeinde zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt nach einer Quotenregelung, die von der Zürcher Sicherheitsdirektion bestimmt wird (Art. 6 & Art. 8 Abs.1 der Asylfürsorgeverordnung (AfV) vom 25.05.2005, 851.13). Die Aufnahmequote für die Stadt Zürich und andere Zürcher Gemeinden betrug im Januar 2020 0.5% (dies entspricht 5 Asylsuchende auf 1000 Einwohner:innen), im April 2022 wurde sie auf 0.9% erhöht und schliesslich per Juni 2023 auf 1,3% angepasst (Kanton Zürich, 2022; Kanton Zürich, 2023). Für die Unterbringung stehen diverse Liegenschaften und Einzelwohnungen in der Stadt Zürich (reguläre Unterbringung) sowie temporäre Wohnsiedlungen¹¹ und Übergangszentren¹²

¹⁰ Bei den kantonalen DZ handelt es sich um das DZ Regensbergstrasse in Oerlikon, DZ Kollbrunn, DZ Volketswil und die Kurzzeitunterkunft St. Peter und Paul im Kreis 4 in Zürich (AOZ, ohne Datum a).

¹¹ Die Stadt Zürich hat acht temporäre Wohnsiedlungen; Geerenweg (FOGO), Aargauerstrasse, Zihlacker, Hardhof, Dangelweg, Leimbach, Aubruggweg.

¹² In der Stadt Zürich sind im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg zwei Übergangszentren (ÜZ) eröffnet worden; ÜZ Triemli (seit März 2022) und ÜZ Buttenau in Adliswil (seit April 2022).

der AOZ zur Verfügung. Grundsätzlich müssen sich die Bewohner:innen die Zimmer in diesen Unterkünften teilen, ausser bei besonderen gesundheitlichen oder sozialen Gründen. Die verschiedenen Unterbringungen sind als befristete Übergangslösung gedacht (AOZ, ohne Datum b). Ziel der AOZ und allen voran der Bewohnenden ist es, möglichst zeitnah eine geeignete private Wohnunterkunft zu finden, sobald der Asylprozess abgeschlossen ist¹³.

Der Asylprozess ist eine komplexe Angelegenheit, die für die Betroffenen mit vielen Unsicherheiten behaftet ist. Vor allem vorläufig Aufgenommene sind der ständigen Angst ausgesetzt, ihren Status zu verlieren und können erst mit einem Härtefallgesuch diesen stabilisieren¹⁴. Auch der Schutzstatus S gibt den Betroffenen nur eine vorläufige Sicherheit, da er jederzeit vom Bundesrat aufgehoben werden könnte (Caritas, 2023).

2.2 Asylzahlen und Statistiken

Wenn es um die Schweizerische Asylpolitik geht, wird vielfach "auf die humanitäre Tradition der Schweiz" verwiesen (SEM, 2019c). Die Aufgabenstellung hat sich jedoch in den letzten 50 Jahren erheblich verändert. Wurden in den 1970er Jahren vor allem Asylgesuche aus wenigen europäischen Ländern gestellt, so stieg die Zahl anfangs der 1980er Jahre auf mehr als 75 Länder an. Auch die Anzahl der Asylgesuche nahm kontinuierlich zu (Parak, 2020, S.17). In der Folge soll auf die bedeutendsten Ereignisse in der Schweizer Asylgeschichte und auf die aktuellen Zahlen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene eingegangen werden.

Schweizer Asylgeschichte im Überblick

Die Schweizer Asylgeschichte ist eng mit den aussenpolitischen Geschehnissen in Europa und weltweit verknüpft. Zwischen 1981 und 2019 wurden im Schnitt jährlich 20'163 Asylgesuche gestellt (Parak, 2020, S.180). Dennoch haben bestimmte geopolitische Ereignisse immer wieder zu einem signifikanten Anstieg der Asylanträge geführt. Die Abbildung 1 zeigt die Anzahl der in der Schweiz gestellten Asylgesuche von 1986 bis 2022. Die jeweiligen Höchststände sind jeweils mit Zahlen gekennzeichnet und werden im Folgenden näher erläutert. Weitere Kennzahlen zu Asylanträgen finden sich im Anhang 6 und 7 der Arbeit.

¹³ Die Hilfe der AOZ ist unterschwelliger Art. Wenn diese nicht ausreicht, wenden sich AH-Personen oft an die Stiftung Domicil und Caritas, bei denen eine intensivere Betreuung möglich und oftmals nötig ist.

¹⁴ Diverse Akteure fordern die Abschaffung der vorläufigen Aufnahme zugunsten eines «humanitärer Schutzes» Siehe dazu: [«Arena» zum Asylwesen - Bürgerliche und Linke zanken über Asylpolitik - News - SRF](#), [Die vorläufige Aufnahme \(fluechtlingshilfe.ch\)](#) oder [map-F – Monitoring- und Anlaufstelle für vorläufig aufgenommene Personen](#)

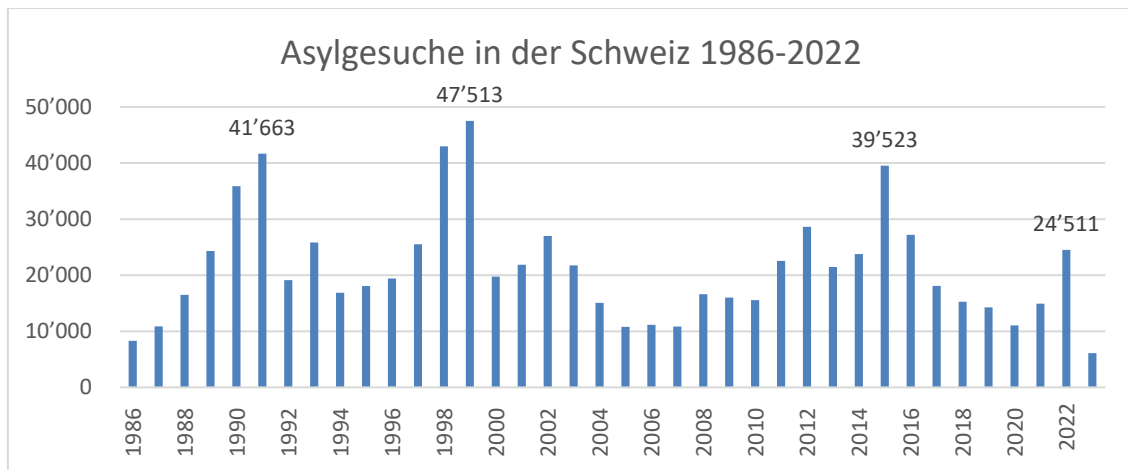


Abbildung 1: Anzahl der Asylgesuche von 1986 bis 2023 (Daten: SEM, 2023c)

1990er Jugoslawienkriege: Die erste Phase des Jugoslawienkrieges dauerte von 1991-1995. Die meisten Geflüchteten stammen aus dem heutigen Kroatien sowie Bosnien und Herzegowina. 1992 verzeichnete die Schweiz 41'663 Asylgesuche. Die zweite Phase des Jugoslawienkrieges fand im Jahr 1998/1999 statt und betraf das heutige Kosovo und Serbien. 47'513 Asylgesuche wurden in der Schweiz gestellt. Es handelt sich um die höchste Zahl an Asylgesuchen in der Schweizer Asylgeschichte. Der Anteil der Asylgesuche zwischen 1981-2019 betrug für diese Bevölkerungsgruppen 22,8%, die Schutzquote lag bei 28% (Parak, 2020, S.81-87).

2015 Mittelmeer und Balkanroute: Im Jahr 2015 wurden 39'523 Asylgesuche gestellt. Somit gehört es zu einem der intensivsten Asylyahre überhaupt. Hauptursache waren grosse Migrationsbewegungen aus Eritrea, Syrien, Irak sowie Afghanistan, die über das Mittelmeer und die Balkanroute führten (SEM, 2015, S.3-4). Der Anteil der Asylgesuche zwischen 1981-2019 sah in diesen Bevölkerungsgruppen wie folgt aus; Eritrea 7,0%, die Schutzquote lag bei 77,3%, Syrien 3% (Schutzquote 77.9%), Irak 3% (Schutzquote 57,1%), Afghanistan 3.3% (Schutzquote 71.1%) (Parak, 2020, S.47-51, S.61-65, S.67-73 & S.117-121).

2022 Ukraine-Krieg: Obwohl für das Jahr 2022 «nur» 24'511 Asylgesuche gestellt wurden, müssen zwei Ereignisse mitberücksichtigt werden. Erstens wurden 9'583 Gesuche mehr gestellt als im Jahr 2021, was einen Anstieg von +164,2 % bedeutet. Dies kann mit der Aufhebung der pandemiebedingten Reisebeschränkungen im Frühjahr 2022 erklärt werden, wodurch das Reisen einfacher wurde. Zweitens wurden in der Grafik die Schutzsuchenden aus der Ukraine nicht abgebildet. Der Schutzstatus S wurde im Jahr 2022 in 72'611 Fällen gewährt (SEM, 2023b, S.3 & 9). Zählt man diese Fälle mit, käme man auf 97'122 Personen, was alle bisherigen Zahlen übertrifft.

Aktuelle Zahlen Schweiz 2022

Im Jahr 2022 wurden 24'511 «reguläre» Asylgesuche gestellt. Das wichtigste Herkunftsland ist Afghanistan (7'054 Gesuche), gefolgt von der Türkei (4'791 Gesuche) und Eritrea (1'830 Gesuche). Die Anerkennungsquote beläuft sich auf 30,6%, die Schutzquote liegt bei 59%. Mit rund 2,4% Anteil an allen in Europa gestellten Asylgesuchen liegt die Schweiz im europäischen Mittel (SEM, 2023b, S.3-4 & 11). Insgesamt befanden sich per Dezember 2022 204'374 Personen im Schweizerischen Asylbereich, davon 76'195 anerkannte Flüchtlinge (37%), 62'820 mit S-Status (31%), 44'779 vorläufig Aufgenommene (22%), 14'894 pendente und nicht rechtskräftige Asylverfahren (7%) sowie 5'686 andere Fälle (3%). Es wurden 5'660 Härtefälle gutgeheissen (SEM, 2023b, S.10-13). Somit leben etwa 189'454 AH-Personen in der Schweiz, was ca. 2,1% der Schweizerischen Gesamtbevölkerung¹⁵ darstellt (BFS, 2023a). Im gesamten Asylbereich befinden sich 51,5% Männer und 48,5% Frauen. Die meisten männlichen Asylsuchenden weisen ein Alter zwischen 15-30 Jahren auf. Bei den weiblichen Asylsuchenden sind die Altersklassen viel gleichmässiger verteilt. Je älter die Asylsuchenden sind, desto weniger Gesuche werden gestellt. Des Weiteren fällt auf, dass 71% der vorläufig Aufgenommenen sich länger als fünf Jahre in der Schweiz aufhalten und somit ein Härtefallgesuch stellen dürften (SEM, 2023b, S.10 & 15). In der untenstehenden Abbildung 2 sieht man die Entwicklung der Personen im Asylbereich zwischen 1999 und 2022 nach Status aufgeteilt.

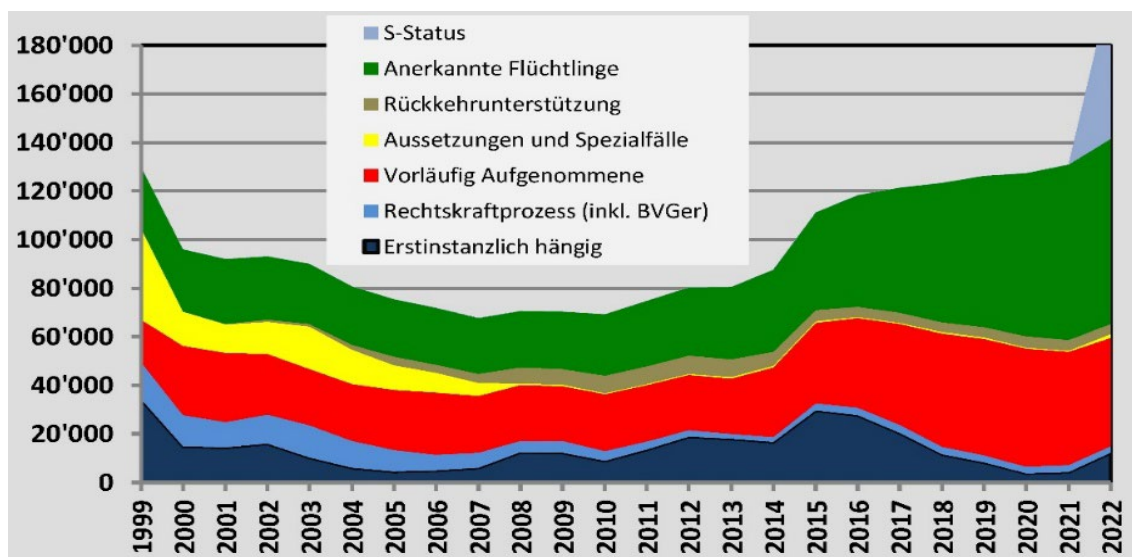


Abbildung 2: Bestand Personen des Asylbereichs nach Jahren und Status (SEM, 2023b, S.14).

Für das Jahr 2022 ergeben sich folgende Zahlen: Total: 204'374 Asylbereich inkl. Rückkehrunterstützung.

¹⁵ Per 31. Dezember 2022 betrug die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz 8'812'700 Einwohner und war damit 0,8% höher als im Jahr 2021 (BFS, 2023a)

Aktuelle Zahlen des Kantons und der Stadt Zürich 2022

Im Jahr 2022 lebten im Kanton Zürich insgesamt 1'577'468 Einwohner:innen. Davon befanden sich 20'406 Personen im Asylprozess; darunter 3'998 Personen im Verfahrensprozess, 11'131 Personen mit Schutzstatus-S (35%), 7'403 vorläufig Aufgenommene (24%) und 211 Personen mit ausgesetztem Vollzug sowie Spezialfälle. 12'535 Personen waren anerkannte Flüchtlinge¹⁶ (41%). Härtefälle wurden nicht gesondert ausgewiesen. Sie werden unter vorläufig Aufgenommene und anerkannte Flüchtlinge erfasst. Somit lebten 31'069 AH-Personen im Kanton Zürich und bildeten ca. 2,0% der Wohnbevölkerung (Kanton Zürich, 2023b; SEM, 2022a & SEM 2022c). In der Stadt Zürich lebten im Jahr 2022 insgesamt 443'037 Einwohner:innen¹⁷. Davon waren 2'384 Personen vorläufig Aufgenommene (27%) und 2'340 Personen mit Schutzstatus-S (26%). Anerkannte Flüchtlinge werden statistisch nicht eigenständig erfasst, sondern sind den Personen mit Aufenthaltsbewilligung B und Niederlassungsbewilligung C gleichgestellt. Ebenfalls gibt es keine Statistik zu Härtefällen (Statistik Stadt Zürich, 2023). Somit kann die Grundgesamtheit der AH-Personen auf Stadtebene in der vorliegenden Arbeit nicht ermittelt werden. Nimmt man dennoch 2% der Stadtbevölkerung als AH-Personen an, ergäbe dies ungefähr 8'860 AH-Personen oder 4'136 anerkannte Flüchtlinge (47%).

2.3 Wohnungsmarkt Zürich: Zahlen, Fakten und Vermietungsabläufe

Der Zürcher Wohnungsmarkt ist schweizweit nach Zug und Genf der angespannteste Wohnungsmarkt der Schweiz (BFS, 2022). Dazu tragen viele Faktoren bei, die in den nachstehend 9 Punkten aufgeführt werden sollen. Der Fokus liegt dabei, wo immer möglich, auf der Stadt Zürich. Eine Übersicht der Stadtkreise und Stadtquartiere der Stadt Zürich findet sich im Anhang 8 und 9 der Arbeit.

1. Wohnungsbestand nach Eigentumsart: Der Wohnungsbestand der Stadt Zürich umfasste im Jahr 2022 insgesamt 231'522 Objekte, davon gehörten 98'636 Objekte (42,6%) natürlichen Personen, 75'807 Objekte (32,72%) waren im Besitz von Privatgesellschaften, 41'352 Objekte (17,82%) besaßen Baugenossenschaften und die Stadt Zürich als öffentliche Hand hielt 15'727 Objekte (6,80%). Der Wohnungsbestand stieg in den letzten 20 Jahren von 198'493 Objekten auf 231'522 Objekte (+116,63%).

¹⁶"Anerkannte Flüchtlinge gehören rechtlich gesehen nicht mehr zum Asylbereich, sondern zum Ausländerbereich. Daher sind sie in der Ausländerstatistik erfasst" (Mailkorrespondenz vom 19.05.2023 mit Kanton Zürich, Direktion der Justiz und des Innern, Statistisches Amt).

¹⁷"Der Unterschied in der Wohnbevölkerung ist darin begründet, dass Kanton und Stadt unterschiedliche Bevölkerungsdefinitionen verwenden; Beim Kanton verwenden wir die zivilrechtliche Bevölkerung, bei der Stadt wird die wirtschaftliche Bevölkerung verwendet"(ebd.).

Während der Anteil an öffentlichen Wohnbauten und Baugenossenschaften gleich blieb, verringerte sich der Anteil des Wohnungsbestands der natürlichen Personen um -7,14%, während der Anteil der privaten Gesellschaften um +7,91% anstieg (Stadt Zürich, ohne Datum j). In Abbildung 3 wird der Wohnungsbestand nach Eigentumsart dargestellt.

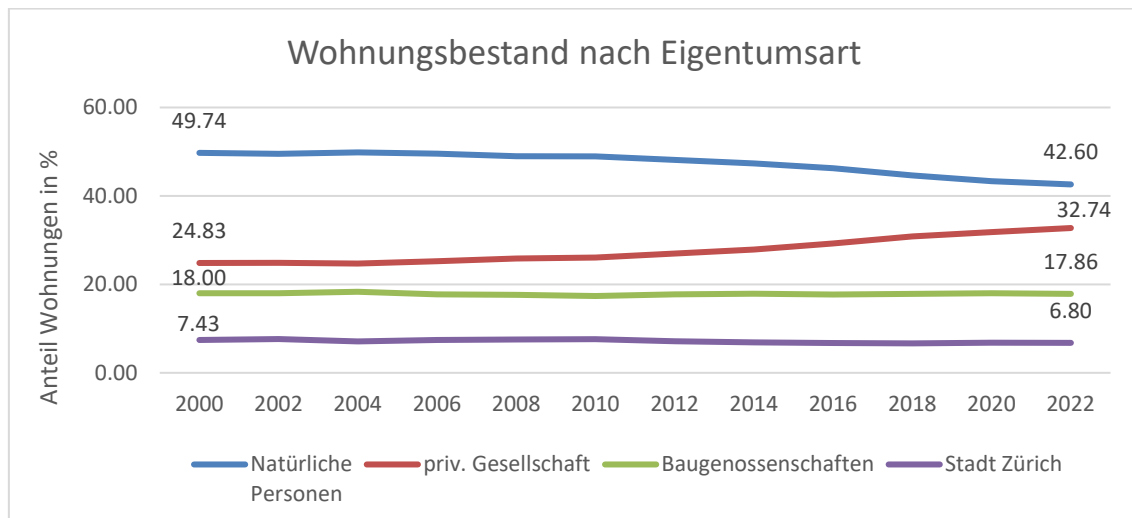


Abbildung 3: Wohnungsbestand nach Eigentumsart seit 2000 (SSZ, ohne Datum g)

Ein möglicher Grund für den Anstieg des Immobilieneigentums von privaten Gesellschaften (Pensionskassen, Anlagestiftungen u.a.) bildet die langanhaltende Negativzinsphase von 2015 bis 2022. Diese hat dazu geführt, dass private Gesellschaften in Immobilien investiert haben, mangels alternativer Anlagemöglichkeiten (Kubli & Rappl, 2023, S. 13). Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich der Immobilienbestand im neuen Zinsumfeld weiterentwickeln wird.

2. Wohnfläche pro Person: Die Kennzahl «Wohnfläche pro Person» ist ein geeigneter Indikator, um den Bedarf an Wohnfläche zu ermitteln und infolgedessen die Entwicklung der Siedlungsfläche in Abhängigkeit von der Dichte abzuschätzen. Wurden 1980 im Schnitt 34 m² pro Person benötigt, stieg die Fläche im Jahr 2000 auf 44m² und betrug 2021 bereits 46,6m² (Institut für Wirtschaftsstudien Basel IWSB, 2016, S.4; BFS, ohne Datum a). Dies entspricht einer Zunahme von +137%. Der kantonale Durchschnitt beträgt 45,1m², während jener der Stadt Zürich bei 41,35m² liegt (BFS, ohne Datum a; SSZ, ohne Datum b). Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass der Flächenverbrauch umso geringer ausfällt, je städtischer ein Kanton oder je urbaner eine Stadt ist (IWSB, 2016, S.5). In Abbildung 4 wird die durchschnittliche Wohnfläche pro Person abgebildet. Die Stadt Zürich liegt bei fast allen Werten unter dem kantonalen und schweizerischen Durchschnitt, insbesondere bei grösseren Wohnungen.

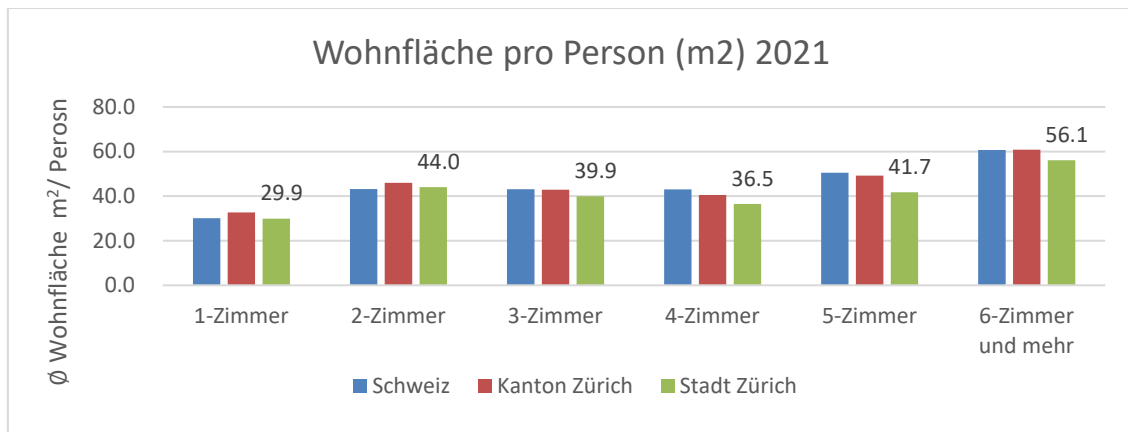


Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche (m²) pro Person nach Zimmerzahl (Stadt Zürich, ohne Datum d; BFS, ohne Datum a).

Für den Wohnflächenverbrauch ist auch die Art des Wohnens entscheidend. Im Jahr 2000 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Schweiz 50m² im Eigentum, 39m² in einer Mietwohnung sowie 35m² im gemeinnützigen Wohnungsbau (IWSB, 2016, S.5-6). Im Vergleich dazu beanspruchen AH-Personen im Durchschnitt zwischen 22,7-25,5 m², was etwa der Hälfte der Wohnfläche der Schweizer Bevölkerung entspricht (raumdaten & somoto, 2017, S.20).

3. Wohnungsfläche nach Zimmerzahl: Bei einer Zunahme der Wohnfläche pro Person ist eine entsprechende Zunahme der Wohngebäudefläche zu erwarten. So konnte nachgewiesen werden, dass in der Schweiz zwischen 1979/85 und 2004/09 die Wohngebäudefläche um 30% zunahm, während die Wohnbevölkerung im gleichen Zeitraum nur um 17,3% zunahm. Im Kanton Zürich betrug der Anstieg 27% (IWSB, 2016, S.7-8). In Abbildung 5 findet sich die durchschnittliche Wohnungsfläche pro Zimmer. Auch hier ist der Flächenverbrauch der Stadt Zürich kleiner im Vergleich zum Kanton und zur gesamten Schweiz.

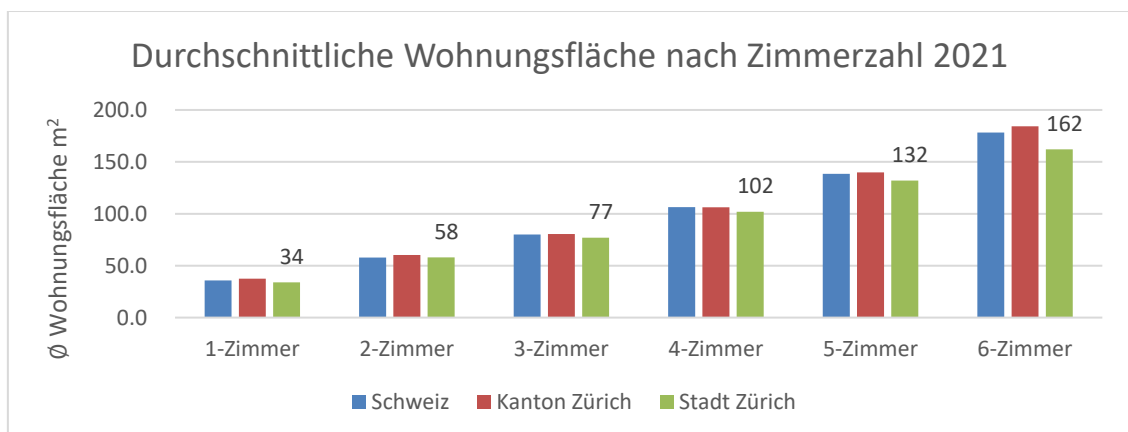


Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnungsfläche (m²) nach Zimmerzahl (SSZ, ohne Datum c; BFS, ohne Datum b)

Zusätzlich werden gegenwärtig eher Ersatzneubauten realisiert anstelle von Neubauprojekten auf der grünen Wiese oder der Transformation von Industriebrachen. Dadurch wird bestehender Wohnraum zerstört und durch einen Ersatzneubau ersetzt, der in der Tendenz einen grösseren Flächenverbrauch aufweist. Dies hat zur Folge, dass im Kanton Zürich 144 Neubauwohnungen gebaut werden müssen, damit der Wohnungsbestand um 100 Wohnungen steigt (Kubli & Rappl, 2023, S. 15).

4. Zürcher Mietpreisindex: Der Zürcher Mietpreisindex misst die Mietpreisteuerung und nicht den Mietpreis selbst. Als Referenzjahr wurde Mai 2000 = 100 Punkte gewählt. Wie in der Abbildung 3 ersichtlich ist, hat die Teuerung in Zürich in den letzten 20 Jahren um 22,2 Prozentpunkte zugenommen.

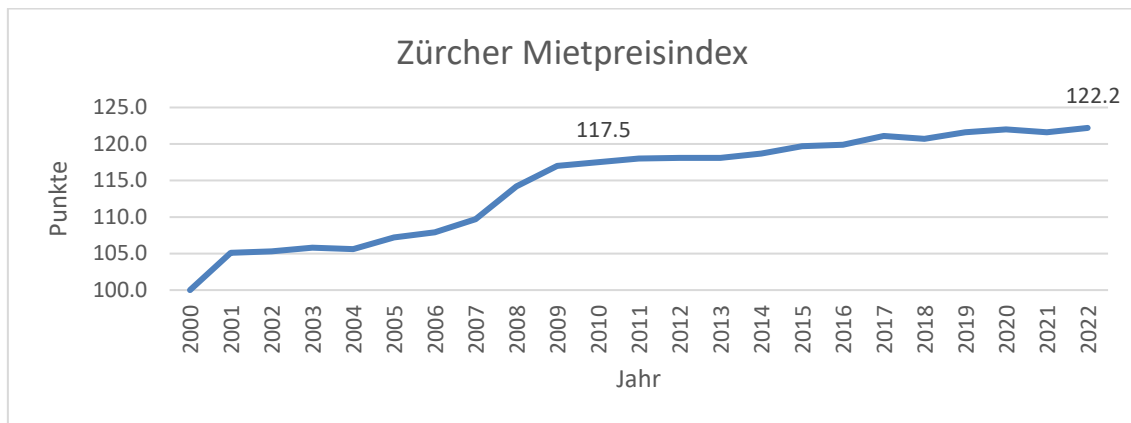


Abbildung 6: Zürcher Mietpreisindex (SSZ, ohne Datum a).

Basis Mai 2000 = 100 Punkte

Im Zeitraum zwischen 2010-2022 stieg der Zürcher Mietpreisindex um 4,7 Prozentpunkte an, während der Reallohnindex im Schweizer Durchschnitt um 5,6 Prozentpunkte anstieg. Bei genauerer Betrachtung der Sektoren zeigt sich erstens, dass nur die Bereiche Handel, Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen über dem Mietpreisindex liegen, und zweitens, dass sich der Reallohnindex über alle Sektoren im besagten Zeitraum negativ nach unten korrigiert hat (BFS, 2023b). Dies bedeutet, dass Personen oder Haushalte prozentual mehr Einkommen für Wohnkosten ausgeben mussten und dementsprechend weniger finanzielle Mittel für andere Grundbedürfnisse zur Verfügung hatten. Zudem ist erwiesen, dass gerade Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen durch hohe Wohnkosten besonders belastet sind (BWO, ohne Datum a). Eine detaillierte Aufschlüsselung hierzu findet sich im Anhang 10 und 11 der Arbeit und wird im Kapitel 2.5 näher ausgeführt. Ob sich die Mietzinslimiten für Sozialhilfebeziehende im gleichen Masse wie der Mietpreisindex entwickelt haben, konnte nicht ermittelt werden.

5. Bruttomietpreise: Erstmals seit 2006 und unabhängig von der Volkszählung publizierte die Statistik Stadt Zürich (SSZ) im April 2022 im Rahmen der neuen Mietpreiserhebung (MPE)¹⁸ diverse Mietpreiskennzahlen (SSZ, 2022a). In der untenstehenden Abbildung 7 ist der Medianpreis der Bruttomieten in der Stadt Zürich aufgeschlüsselt nach Zimmerzahl dargestellt.

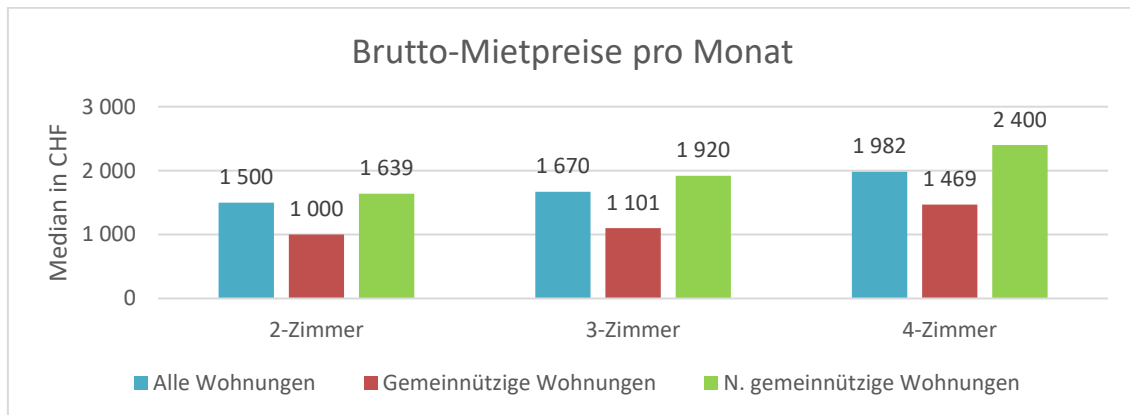


Abbildung 7: Mietpreiserhebung der Stadt Zürich für das Jahr 2022 (SSZ, ohne Datum d)

Aus der Statistik geht weiter hervor, dass das günstigste Viertel der nicht gemeinnützigen Wohnungen preislich dem teuersten Viertel der gemeinnützigen Wohnungen entspricht. Die teuersten Wohngegenden für nicht gemeinnützigen Wohnungsbau bilden der Kreis 1 und 8, während die günstigsten Kreise 11 und 12 sind. Im gemeinnützigen Wohnungsbau sind hingegen der Kreis 1 und 7 die teuersten Gegenden, während Kreis 5 und 3 die günstigsten sind. Ein Vergleich zwischen der Volkszählung 2000 und der MPE 2022 zeigt zudem, dass die Wohnungsmieten für nicht gemeinnützige Wohnungen um 40% gestiegen sind. Betrachtet man die Quadratmeterpreise, fällt der Preisanstieg mit 20-35% moderater aus und ist vergleichbar mit dem Mietpreisindex im gleichen Zeitraum. Dieser Effekt ist auf den grösseren Flächenverbrauch pro Person zurückzuführen (vgl. Punkt 3 dieses Kapitels). Bei gemeinnützigen Wohnungen hingegen stiegen die Quadratmetermieten im Schnitt nur um 15% an. Es gibt auch einen deutlichen Unterschied zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten. Je länger jemand in einem Mietverhältnis ist, desto niedriger ist seine Miete im Vergleich zu einer Angebotsmiete. Die Unterschiede sind auf dem nicht gemeinnützigen Wohnmarkt viel ausgeprägter, als dies beim gemeinnützigen der Fall ist

¹⁸ Bei der MPE handelt es sich um eine Stichprobenerhebung. Erhoben wird die Brutto-/Nettomiete nach Stadtkreisen, Quartiergruppen und Stadtquartieren aufgeteilt in gemeinnützige und übrige Wohnungen. Gemeinnützig bedeutet, dass sie zur Kostenmiete vermietet werden. Ist dies nicht der Fall, so handelt es sich um eine nicht gemeinnützige Wohnung. Des Weiteren werden die Mietpreise der Stadt abhängig vom Alter des Gebäudes bzw. Dauer des Mietvertrags ermittelt. Es werden nur Daten von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen erhoben, weil diese über 80% des Mietwohnungsbestands ausmachen. In der Grundgesamtheit befinden sich 161'769 Wohnungen (SSZ, 2022a).

(SSZ, 2022a). Die Mietzinslimiten der Sozialen Dienste Zürich für Sozialhilfebeziehende orientieren sich an den SKOS-Richtlinien. Es wird zwischen jungen Erwachsenen (18–25-Jährige) und Erwachsenen ab 25 Jahren unterschieden. Seit 2018 liegt der maximale Mietzins für Ein-Personen-Haushalte bei 1'200 CHF¹⁹. Die Problematik der Anpassung der Mietzinslimite an die steigenden Mietpreise wird im Kapitel 2.6 diskutiert.

6. Leerwohnungsziffer: Im Juni 2022 gab es in der Stadt Zürich 161 leerstehende Wohnungen. Dies entspricht einer Leerwohnungsziffer von 0.07%. Ein Jahr zuvor betrug die Leerwohnungsziffer 0,17% (SSZ, 2022b). Ein Bundesgerichtsurteil von 1998 definiert Wohnungsmangel und Wohnungsnot wie folgt: "Im Allgemeinen werde von Wohnungsmangel gesprochen, wenn die Zahl der leerstehenden Wohnungen unter 1-1,5% des gesamten Wohnungsbestands sinke, während bei einer Leerwohnungsquote von unter 0,5% Wohnungsnot herrsche" (BGE 124 I 127). Demnach kann man in der Stadt Zürich von einer akuten «Wohnungsnot» sprechen. In Abbildung 7 ist die Zürcher Leerwohnungsziffer im Vergleich zu anderen Kantonen und der Schweiz dargestellt.

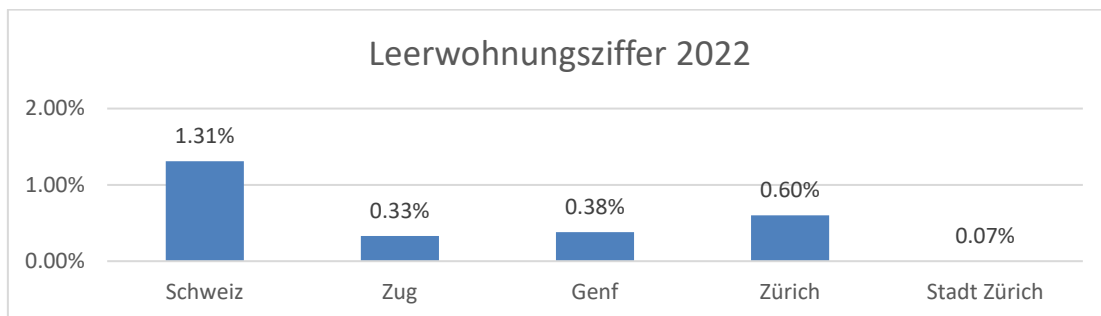


Abbildung 8: Leerwohnungsziffer 2022 (BFS, 2022, S.4; SSZ, ohne Datum e).

Obwohl es in der Stadt Zürich kaum Leerstand gibt, existiert dennoch eine hohe Wohnungsfluktuation. Monatlich werden 2'300 Wohnungen neu bezogen und nach ortsüblichen Kündigungssterminen im April und Oktober sind es sogar 2'800. Dies bedeutet, dass freiwerdende Wohnungen nahtlos wieder vermietet werden. Im Jahresdurchschnitt werden 12,6% des Zürcher Wohnungsbestands durch neue Mietende besetzt. Betrachtet man die Fluktuation nach Bewohnungsart, stellt man fest, dass nicht

¹⁹ Mietzinslimiten für Sozialhilfebeziehende: Ab 25 Jahren: 1 Person =1'200 CHF, 2 Personen =1'500 CHF, 3 Personen =1'650 CHF, 4 Personen =1'800 CHF, 5 Personen =2'000 CHF, für jede weitere Person +200 CHF. Bsp. Alleinerziehende mit zwei Kindern =1'650 CHF. Für junge Erwachsene ist eine Limite von 800 CHF vorgesehen. Es wird erwartet, dass man bei den Eltern oder in einer WG leben kann. In Spezialfällen kann mehr Geld für eine Wohnung gesprochen werden. Dies ist jedoch immer mit Auflagen verbunden (günstigere Wohnung suchen oder eine Wohngemeinschaft gründen). Da der Zürcher Wohnungsmarkt sehr angespannt ist, werden die Ausnahmen oft weiterverlängert (Telefonische Auskunft Sozialzentrum Albisriederhaus vom 12.05.2022).

gemeinnützige Wohnungen durchschnittlich 7 Jahre und gemeinnützige Wohnungen 14 Jahre lang bewohnt werden. Auch die Wohnungsgrösse spielt eine Rolle bei der Fluktuation. In kleineren Wohnungen ist die Fluktuation i.d.R. höher als in grösseren (SSZ, ohne Datum f).

7. Rechtliche Faktoren: In der Stadt Zürich betrug die Bewilligungsdauer von Wohnungsneubauten im Jahr 2022 im Median 330 Tage, was einer Zunahme von 136% seit 2010 entspricht. Selbst nach Erhalt eines rechtskräftigen Baurechtsentscheids ist dies keine Garantie, dass ein Projekt umgesetzt werden kann. Baurekurse sind ein beliebtes Mittel, um Bauvorhaben zu stoppen²⁰. Schweizweit werden jährlich durch Rekurse im Durchschnitt 4'000 bewilligte Wohnungen nicht gebaut - Tendenz steigend (Kubli & Rappl, 2023, S. 13). Hinzu kommen die immer restriktiveren Vorschriften, allen voran die strengen Lärmschutzvorschriften, die seit dem Bundesgerichtsentscheid von 2016 die «Lüftungsfensterpraxis»²¹ verunmöglichen und somit viele Projekte, insbesondere in städtischen Lagen, wenn nicht verhindern, so doch entscheidend verzögern. Als letzten Punkt seien die erheblichen Rückgänge der Baugesuche für Mietneubauten genannt. Zwischen 2019 und 2022 haben sie sich in der Schweiz um etwa 20% verringert. Dies ist keine positive Entwicklung angesichts einer überdurchschnittlich hohen Nettozuwanderung, die bewältigt werden sollte (Kubli & Rappl, 2023, S. 15).

8. Verdrängungseffekte: Mit der Revision des RPG im Jahr 2014 hat sich die Schweiz verpflichtet, 80% des Bevölkerungswachstums in urbanen Gebieten und 20% in ländlichen Regionen aufzunehmen (Kanton Zürich, 2023a). Die Stadt Zürich begegnete dieser Aufforderung mit Auf- und Umzonungen. Einzonungen gibt es auf städtischem Gebiet kaum. Aufzonungen fanden zwischen 1996 und 2017 vor allem auf Arealen in Oerlikon, Schwamendingen und bei der Hardbrücke statt. Im Jahr 2018 wurden viele Stadtteile um ein Stockwerk aufgezont, um publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen. Letztere Massnahme vermochte (noch) nicht zur grösseren Verdichtung beizutragen, da der Anreiz für einen Ersatzneubau oder eine

²⁰ Ein Beispiel ist das Hardturm-Stadion in Zürich. Dieses wurde an zwei Volksabstimmungen angenommen, um dann mittels Rekursen alle gerichtlichen Instanzen durchlaufen zu müssen. Das alte Stadion wurde 2008 abgerissen. Die Eröffnung plant man für das Jahr 2028. Das sind 20 Jahre Planungs- und Bauzeit. In der Zwischenzeit wurden 744 Wohnungen nicht realisiert (von Ledebur, 2022).

²¹ Unter «Lüftungsfensterpraxis» wird ein von der Lärmquelle abgewandtes Fenster verstanden, welches die Lärmgrenzwerte einhält und zum Lüften dient. Das Zweitfenster, zur Strasse bzw. Lärmquelle gewandt, muss die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Im BGE wird jedoch verlangt, dass jedes Fenster die entsprechenden Grenzwerte einhalten muss. Dies ist in innenstädtischen Lagen de facto unmöglich. Mittels einer Ausnahmegewilligung kann der Bau dennoch bewilligt werden. Der Baurechtsentscheid wird dann jedoch aus juristischer Sicht extrem rekursanfällig (Schmid & Gastberger, 2022).

komplexe Aufstockung für ein zusätzliches Geschoss oft nicht gegeben ist. Bei den Umzonungen handelte es sich vor allem um ehemalige Industriequartiere in der Nähe der Bahnhöfe Oerlikon und Hardbrücke sowie im Gebiet Manegg. Die Industriezone ist seit 1994 um 54% zugunsten neuer Wohnquartiere geschrumpft. Da die meisten Industrieareale transformiert sind, wird die künftige Verdichtung eher durch Aufzoning und Transformation im Bestand stattfinden (Lutz, Kauer & Kaufmann, 2023, S.10-11). Die Industrieareale wurden oftmals mittels Neubauten umgewandelt. So erstaunt es nicht, dass im Zeitraum von 2015-2020 in der Stadt Zürich 6,5-mal mehr Ersatzneubauten entstanden sind als Anbauten oder Aufstockungen (Kaufmann et al., 2023, S.6). Einerseits konnten dadurch mehr Wohneinheiten generiert werden, andererseits führten grössere Wohnungen und mehr Flächenverbrauch pro Person dazu, dass die bauliche Verdichtung nicht in gleicher Masse zu einer höheren Bevölkerungsdichte führte (vgl. dazu Punkt 2 und 3 dieses Kapitels) (Lutz et al., 2023, S.20-21). Nicht nur die erforderlichen Leerkündigungen für die Neubauten verdrängten alte Bewohner, sondern auch die neuen i.d.R. deutlich höheren Angebotsmieten (Lutz et al., 2023, S.22-23). Der Anteil günstiger Angebotsmieten in der Stadt ist im Laufe der Jahre sukzessive gesunken und wird in Abbildung 9 veranschaulicht. Die linke Seite der 1'200 CHF Grenze entspricht der Miete, die einem Sozialhilfebeziehenden in der Stadt für einen Ein-Personen-Haushalt zusteht und entsprechend als bezahlbar gilt²².

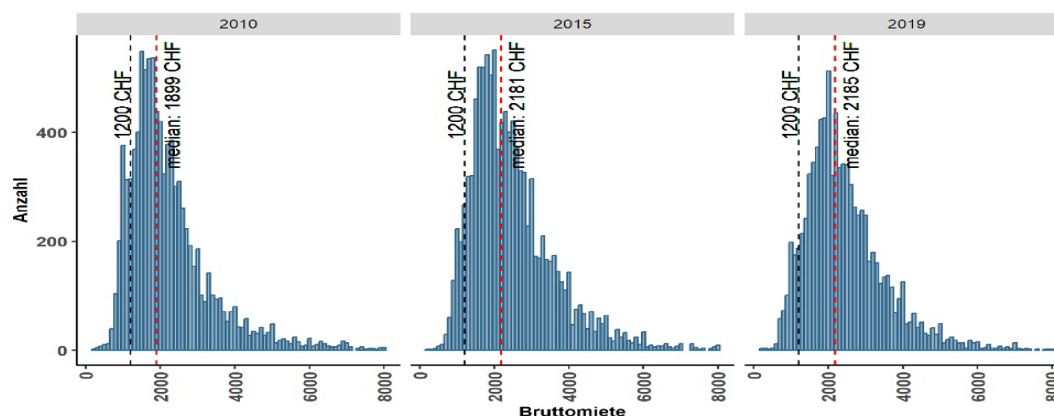


Abbildung 9: Verteilung der Brutto-Angebotsmieten in der Stadt Zürich (Lutz et al., 2023, S.27).

Im Zeitraum von 2014 bis 2019 wurden im Kanton Zürich rund 13'000 Personen direkt verdrängt²³. Die betroffenen Haushalte hatten monatlich 4'800 CHF weniger zur

²² Nach diesem Kriterium findet man per 07.05.2023 auf Homegate 4 Objekte für eine 1-1.5 Zimmer-Wohnung (ohne WG-Option) und 3 Objekte für eine 3-4.5 Zimmer-Wohnung für max. 1'800 CHF.

²³ In der Stadt Zürich fanden diverse Aufwertungsprozesse und Neubauten vor allem rund um die Bahnhöfe Hardbrücke, Oerlikon, Stadelhofen und Enge statt. In allen untersuchten Bahnhöfen nahm der Anteil und die Anzahl von Tiefverdienenden zwischen 1990-2020 ab. Aber auch die Quartiere Escher-Wyss, Langstrasse, Wipkingen und Oerlikon wurden aufgewertet, sodass auch hier Verdrängungseffekte stattfanden. (Kaufmann et al., 2023, S.11-14; Lutz et al., 2023, S.3).

Verfügung als der durchschnittliche Haushalt. Besonders einkommensschwache Haushalte und ausländische Bewohner, v. a. mit afrikanischer Staatsbürgerschaft und vorläufig Aufgenommene, waren betroffen. Die Ergebnisse der Studie sind im Anhang 12 einsehbar. Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass verdrängte Personen entweder in die Kreise 11 und 12 umziehen oder die Stadt ganz verlassen und nach Regensdorf, Buchs, Bülach, Weiningen, Dietikon Schlieren oder Adliswil ausweichen (Kaufmann et al., 2023, S.8-9). Lediglich 6,1% der Betroffenen konnten nach einem Umbau in ihrer Wohnung bleiben, wobei dieser Anteil bei Genossenschaften wesentlich höher war (Kaufmann et al., 2023, S.11-14; Lutz et al., 2023, S.12).

9. Vermietungsabläufe: Es existieren keine standardisierten Vermietungsabläufe bei einer Wohnungsvermietung. Dennoch sollen in der Folge drei mögliche Abläufe skizziert werden. Bei *nicht gemeinnützigen Wohnungen* wird die freie Wohnung auf den üblichen Vermietungsportalen ausgeschrieben. Ein Besichtigungstermin wird den ersten 10-20 Interessenten bekanntgegeben. Dabei entscheiden die Bewirtschafter:innen wen sie einladen wollen und zwar nach «Bauchgefühl». Bei der Besichtigung wird jeweils das Anmeldeformular abgegeben (siehe Anhang 13). Grundsätzlich haben Personen, die als Erstes ein vollständiges Bewerbungsdossier abgeben eine bessere Chance die Wohnung zu bekommen. Obwohl nicht ausdrücklich verlangt, wird dennoch ein Motivationsschreiben mit einem persönlichen Bild erwartet. Daneben braucht es Glück oder vorzugsweise eine persönliche Verbindung zum Unternehmen oder zur Verwaltung, damit man die Wohnung bekommt²⁴. Der Vermietungsprozess von *städtischen Wohnungen der Stadt Zürich* wird digital über «Mein Konto» unter dem Service «E-Vermietung» abgewickelt. Die freien Objekte werden wöchentlich am Mittwoch publiziert²⁵. Interessierte Personen, die die Kriterien erfüllen (vgl. Kapitel 2.6, Fussnote 44), können sich digital für eine Wohnungsbesichtigung bewerben. Ein Zufallsgenerator wählt 30 Personen aus, die zur Besichtigung eingeladen werden. Um das Bewerbungsformular zu erhalten, muss man zur Wohnbesichtigung erscheinen. Alle erforderlichen Unterlagen sind digital einzureichen²⁶. Die Zu- oder Absage erfolgt ebenfalls digital. Bei einer Zusage wird man zusätzlich telefonisch kontaktiert (Stadt

²⁴ Korrespondenz mit Spross Ga-La-Bau-AG vom 05. Juni. 2023. Die Spross Holding AG hält über 1'000 Wohnungen in der Stadt Zürich.

²⁵ Erst ab 2019 wurde der Vermietungsprozess digitalisiert. Davor hatte man ein halbstündiges Zeitfenster, in dem man telefonisch die genaue Adresse für eine ausgeschriebene Wohnung bekam. Es kam vor, dass bis zu 30'000 Telefonate eingingen (Stadt Zürich Finanzdepartement, ohne Datum b)

²⁶ Dazu gehört die letzte definitive Steuerrechnung, der Lohnausweis, ein Betreibungsregistrauszug, evtl. Kündigungsschreiben des bisherigen Vermietenden und die Trennungsvereinbarung falls vorhanden (Stadt Zürich Finanzdepartement, ohne Datum a).

Zürich Finanzdepartement, ohne Datum a). *Genossenschaften* vermieten ihre freien Objekte i.d.R. zunächst genossenschaftsintern. Können keine passenden Mietende gefunden werden, wird das Objekt auf den gängigen Immobilienportalen inseriert. Eine Warteliste gibt es nicht überall. Der potenzielle Mietende muss in gewissen Fällen eine Referenzauskunft und einen aktuellen Betreuungsauszug vorweisen. Bei der Vermietung der Objekte wird auf eine "ausgewogene Durchmischung" der Bewohner geachtet (Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, ohne Datum).

2.4 Die soziale Nachhaltigkeit in Städten

Obwohl es keine einheitliche Definition von Nachhaltigkeit gibt, ist es dennoch wichtig, verschiedene Ansätze von Nachhaltigkeit in Bezug auf Stadtplanung und sozialen Zusammenhalt zu diskutieren. Hierzu werden die Ziele der Agenda 2030 der UNO bzw. Strategie Nachhaltige Entwicklung (SNE) 2030 der Schweiz sowie die Leipzig Charta 2007 bzw. Neue Leipzig Charta 2020 näher betrachtet.

Die Agenda 2030 der UNO und SNE 2030 der Schweiz

Im September 2015 haben die Mitgliedstaaten der UNO die Agenda 2030 mit 17 Zielen verabschiedet (sog. Sustainable Development Goals SDG). Diese Ziele sollen eine nachhaltige Entwicklung, die die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Dimensionen berücksichtigt, ermöglichen (Eidgenössische Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA, ohne Datum a). Eine Übersicht der 17 Ziele findet sich im Anhang 14. Die Schweiz hat sich ebenfalls dazu verpflichtet, diese Ziele umzusetzen. Mit der SNE 2030 wurden die Ziele an die Gegebenheiten der Schweiz angepasst und konkretisiert. Die Ziele sind im Anhang 15 dargestellt. Der Bundesrat hat drei Schwerpunkte festgelegt, darunter «Nachhaltiger Konsum und nachhaltige Produktion», «Klima, Energie und Biodiversität» sowie «Chancengleichheit und sozialer Zusammenhalt». In der Strategie wird festgehalten "wie die Zivilgesellschaft, die Wirtschaft, der Finanzmarkt sowie der Bereich der Bildung, Forschung und Innovation die nachhaltige Entwicklung als Treiber vorwärtsbringen können und welche Rahmenbedingungen dafür notwendig sind". Der Bund nimmt dabei eine Vorbildfunktion²⁷ ein (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, ohne Datum a). Für die vorliegende Arbeit sind drei Themen unter dem Schwerpunkt «Chancengleichheit und sozialer Zusammenhalt» von besonderer Bedeutung.

²⁷ Um diese Ziele zu erreichen, gibt es seitens des ARE seit 2015 ein Förderprogramm, welches innovative Projekte, die zur Umsetzung der SDG und SNE Ziele beitragen, finanziell unterstützt. Die Ausschreibung für das Jahr 2023-2024 lautet «Nachhaltiges Wohnen» und kann bis im September dieses Jahres eingereicht werden. Der maximale Förderbeitrag beträgt 20'000 CHF (ARE, ohne Datum b).

1. Armut verhindern und bekämpfen sowie die soziale und berufliche Integration fördern (1.2 SDG Unterziel)²⁸.

"Der Anteil der Bevölkerung in der Schweiz, die unter der nationalen Armutsgrenze lebt, wird reduziert" und "In Zusammenarbeit mit weiteren Akteurinnen und Akteuren unterstützt er den Zugang zum und das Verbleiben auf dem Arbeitsmarkt für Personen mit erschwertem Zugang und solche mit geringen Perspektiven auf dem ersten Arbeitsmarkt[...]" (Schweizerischer Bundesrat, 2021, S.36).

2. Ein angemessenes Wohnungsangebot fördern (11.1 SDG Unterziel)²⁹.

"Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau und setzt sich für preisgünstige Wohnungen ein, wobei er auf eine haushälterische Nutzung der Wohnflächen achtet. Er engagiert sich mit den Kantonen, den Städten und den Gemeinden für ein angemessenes Wohnungsangebot für alle, um so Effekten der Ausgrenzung, der sozialen Segregation und der Diskriminierung vorzubeugen. Dabei trägt er insbesondere den Bedürfnissen von Familien und hilfsbedürftigen Menschen und ihren finanziellen Möglichkeiten Rechnung [...]" (Schweizerischer Bundesrat, 2021, S.37).

3. Die Integration von Migrantinnen und Migranten ermöglichen und den Schutz von vulnerablen Personen sicherstellen (10.7 SDG Unterziel).

"Die Zuwanderung erfolgt sicher, regulär und berücksichtigt den wirtschaftlichen Wohlstand sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt der Schweiz. Flüchtlingen und schutzbedürftigen Personen wird Schutz gewährt. Dabei werden die geschlechter- und altersspezifischen Bedürfnisse und Verletzlichkeiten berücksichtigt. [...]die Integration von Flüchtlingen sowie Migrantinnen und Migranten wird gefördert und eingefordert" (Schweizerischer Bundesrat, 2021, S.39).

Die obengenannten Ziele werden im Kapitel 2.5 und 2.6 durch numerische Daten und Studien weiter ausgeführt. Dadurch wird auch deutlich, warum weiterhin ein Handlungsbedarf in diesen Bereichen besteht und diese Aspekte in die SNE 2030 aufgenommen wurden.

²⁸ "In der Schweiz waren im Jahr 2019 rund 8,7% der ständigen Wohnbevölkerung in Privathaushalten von Einkommensarmut betroffen" (Schweizerischer Bundesrat, 2021, S.36).

²⁹ "Die Mehrzahl der armutsbetroffenen Haushalte und der Haushalte in schwierigen Lebenslagen weisen zudem keine angemessene Wohnversorgung auf" (Schweizerischer Bundesrat, 2021, S.36).

Leipzig Charta 2007 und Neue Leipzig Charta 2020:

Die "Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt" wurde 2007 "anlässlich des informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig" verabschiedet. Ihr Hauptziel war es, die "integrierte Stadtentwicklung"³⁰ zu stärken und der Ausgrenzung "benachteiligter Stadtquartiere" entgegenzuwirken. Dies sollte unter Beteiligung aller relevanten Akteure aus Politik, Wirtschaft und den Betroffenen selbst geschehen (Charta von Leipzig, 2007, S. 1-6). Im Jahr 2020 wurde die Leipzig Charta umfassend überarbeitet und ihr Inhalt präzisiert. Dabei wurde Bezug genommen auf die Agenda 2030 der UNO, die New Urban Agenda³¹, das Übereinkommen von Paris³² und den Green Deal der Europäischen Kommission³³ (Neue Leipzig Charta, 2020, S.1). Es wurden drei Handlungsdimensionen für eine erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik definiert, die einer Stadt robuste Strukturen geben soll; "Die gerechte Stadt – Die grüne Stadt – Die produktive Stadt" (Neue Leipzig Charta, 2020, S.5-7). Die Definition der «gerechten Stadt» ist für die vorliegende Arbeit von besonderer Bedeutung:

"Die transformative Kraft der Städte gewährleistet Chancengleichheit und Umweltgerechtigkeit für alle [...] Die gerechte Stadt lässt niemanden außen vor. Sie bietet jeder und jedem die Möglichkeit, sich in die Gesellschaft zu integrieren. [...] Der Zugang zu einer angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum- und Energieversorgung sollte auf die Bedürfnisse verschiedener gesellschaftlicher Gruppen abgestimmt sein. [...] Sozial ausgewogene, gemischte und sichere Stadtquartiere tragen zur Integration aller sozialen und ethnischen Gruppen und Generationen bei. Stadtteile mit einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten brauchen dafür eine umfassende Politik, die Integration unterstützt und Segregation verhindert" (Neue Leipzig Charta, 2020, S.5).

Obwohl die Schweiz nicht direkt die Neue Leipzig Charta ratifiziert hat, bietet ebendiese dennoch einen guten Einblick, wie sich eine europäische Stadt, im vorliegenden Fall Zürich, entwickeln kann und was sie leisten sollte.

³⁰ Unter integrierter Stadtentwicklung versteht man, dass "alle Bereiche der Stadtentwicklungspolitik räumlich, sektoral und zeitlich koordiniert werden sollten" (Neue Leipzig Charta, 2020, S.8).

³¹ Die New Urban Agenda wurde im Oktober 2016 in Quito an der UNO Konferenz über Wohnungswesen und nachhaltige urbane Entwicklung (Habitat III) angenommen. Der Bericht kann unter [The New Urban Agenda - Habitat III \(habitat3.org\)](https://www.habitat3.org/) eingesehen werden. Der Nationale Bericht der Schweiz ist unter [UN-Habitat III \(admin.ch\)](https://www.admin.ch) auffindbar (BWO, ohne Datum).

³² Die Schweiz hat das Übereinkommen 2017 ratifiziert (BAFU, ohne Datum).

³³ Die Schweiz ist zwar nicht Teil des "Green Deals" verfolgt aber ein "weitgehend gleichwertiges Ambitionsniveau" (Mission der Schweiz bei der EU, ohne Datum).

2.5 Wohnen als Grundrecht, Grundbedürfnis und Integrationsvoraussetzung

In diesem Kapitel wird das Thema «Wohnen» aus einer rechtlichen, humanistisch-psychologischen und sozialpolitischen Perspektive analysiert. Die rechtlichen Grundlagen werden von einer internationalen bis hin zu einer kommunalen Betrachtungsweise untersucht. Daraufhin wird die Wichtigkeit des eigenen Wohnraums anhand der Maslowschen Bedürfnispyramide erklärt. Abschliessend wird gezeigt, dass gerade einkommensschwache Personengruppen, zu denen auch AH-Personen gehören, vielfach und in verschiedenster Hinsicht ungenügende Wohnverhältnisse hinnehmen müssen, obwohl «Wohnen» einen massgeblichen Beitrag zur Integration von AH-Personen leistet.

Wohnen als Grundrecht:

Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht gemäss Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, die von der UNO 1948 erlassen wurde³⁴. In der Schweiz jedoch wird das «Recht auf Wohnen» in der Bundesverfassung lediglich als Sozialziel und nicht als Grundrecht aufgeführt (Art. 41 BV). Somit begründet es kein individuelles und einklagbares Recht (Jezler & Mase, 2022). Dennoch ist es Aufgabe des Bundes und der Kantone, sich dafür einzusetzen, dass "Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können [...]" (Art. 41 BV). Des Weiteren werden im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Bund, Kantone und Gemeinden dazu angehalten "die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität" und "die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern" (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} & f des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979, SR 700). Im Kanton Zürich gibt das Planungs- und Baugesetz (PBG) erste Anhaltspunkte für die "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen", die dem "zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume" dienen sowie "preisgünstigen Wohnraum" sicherstellen (insb. Art. 49b, Art. 239, Art. 300-304 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 07.09.1975, 700.1). Auf kommunaler Ebene regelt die Gemeindeordnung der Stadt Zürich Themen wie die soziale Durchmischung und preisgünstigen Wohnraum (Art. 9 Abs.2 & Art. 17-20 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 13. 06. 2021, 101.100). Insbesondere sei auf die Volksabstimmung vom 27.

³⁴ Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (AEMR) vom 10.12.1948, Resolution 2017 A der Organisation der Vereinten Nationen UNO; "1. Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen [...]"

November 2011 verwiesen, bei der Züricher:innen den wohnpolitischen Grundsatzartikel Art. 155 angenommen haben. Dieser verpflichtet die Stadt Zürich dazu, ihren Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auf einen Drittel des Mietwohnungsbestands bis ins Jahr 2050 zu erhöhen (Stadtrat Stadt Zürich, ohne Datum; Art. 155 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 13. 06. 2021, 101.100)

Wohnen als Grundbedürfnis:

Die Maslowsche Bedürfnispyramide gliedert die menschlichen Bedürfnisse in fünf Kategorien; namentlich in physiologische Grundbedürfnisse, Sicherheitsbedürfnisse, Soziale Bedürfnisse, Individualbedürfnisse und Selbstverwirklichung (siehe dazu Anhang 16). Erst wenn die Bedürfnisse der ersten Stufe erfüllt sind, können die Bedürfnisse der nächsten Stufe befriedigt werden. Wohnraum deckt grundsätzlich alle fünf Ebenen ab (Bertscher, Kleiner, Oluic & Tschudi, 2017, S. 28-30). Im Kapitel 2.1 dieser Arbeit wird das Thema Unterkunft im Zusammenhang mit dem Asylverfahren behandelt. Asylsuchende werden auf Bundesebene zunächst in einem BAZ untergebracht. Auf kantonaler Ebene kommen sie in der ersten Phase in einem kantonalem DZ mit Kollektivstruktur unter, während sie in der zweiten Phase auf kommunaler Ebene in temporären Wohnsiedlungen und Übergangszentren wohnen. Diese Form der Unterbringung deckt die untersten drei Stufen der Bedürfnispyramide ab³⁵. Der Bund, die Kantone und die Gemeinden sind nicht für die individuellen Bedürfnisse und die Selbstverwirklichung der AH-Personen verantwortlich (Bertscher et al., 2017, S.29). Es ist jedoch von zentraler Bedeutung, dass langfristig alle fünf Stufen befriedigt werden. Darum erstaunt es nicht, dass AH-Personen möglichst schnell einen eigenen Wohnraum finden möchten, um auch die letzten zwei Stufen der Pyramide erfüllen zu können. Selbst wenn dies bedeutet, dass sie ungenügende Wohnverhältnisse in Kauf nehmen müssen (raumdaten & somoto, 2017, S.4).

Wohnen als zentrale Integrationsvoraussetzung:

Die Studie «Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandesaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und prekären Lebenslagen» zeigt, dass Menschen, welche armutsbetroffen³⁶ sind oder sich in einer armutsgefährdeten Lebenslage³⁷ befinden,

³⁵ Im Asylzentrum Kaserne in Zürich steht einem UMA durchschnittlich 2,6m² Fläche zur Verfügung (Aufenthaltsräume nicht miteinberechnet). In neugebauten Gefängnissen, die vom Bund finanziert werden, gilt: "12 m² für eine Einzelzelle, 18 m² für eine Zweier- und 24 m² für eine Dreierzelle" (Sarasin & Garne, 2023; Jürgensen, 2014).

³⁶ "Diese Armutsgrenze lässt sich aus den Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe ableiten und entspricht dem Existenzminimum" (Bochsler et al., 2015, S.1). Das Existenzminimum setzt sich

häufig in ungenügenden Wohnverhältnissen leben (Bochsler et al., 2015, S.I-III). Zu den sozialen Gruppen mit erhöhtem Armutsrisiko zählen "Einelternfamilien, Paarhaushalte mit drei und mehr Kindern, aber auch Alleinlebende oder Menschen ohne nachobligatorische Ausbildung" (Bochsler et al., 2015, S.68), Menschen über 65 und Menschen mit ausländischer Herkunft. Letztere weisen eine Armutsquote von 9,7% gegenüber einer Armutsquote von 7,7% der Gesamtbevölkerung der Schweiz auf. Menschen aus Drittstaaten, die nicht in der Schweiz oder einem EU25-Mitgliedstaat geboren wurden, haben eine noch höhere Armutsquote von 13% (Bochsler et al., 2015, S.6-7)³⁸. Es handelt sich oftmals um anerkannte Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene (Bochsler et al., 2015, S.47). Des Weiteren haben armutsbetroffene Haushalte eine viermal unzureichendere Wohnversorgung als die Gesamtbevölkerung (83,5% gegenüber 20,8%) (Bochsler et al., 2015, S.47). Hauptursache bildet die zu hohe Wohnkostenbelastung, gefolgt von ungenügender Wohnungsgrösse, schlechter Wohnungsqualität, Wohnlage und Wohnsicherheit. Die Faktoren einer ungenügenden Wohnversorgung können kumulativ auftreten und sind tendenziell eher in urbanen Gebieten zu beobachten. Allerdings schneiden urbane Gebiete im Bereich «Wohnlage» besser ab (Bochsler et al., 2015, S.I-III). Die Kombinationen der Wohnversorgung von armutsbetroffenen Haushalten und der Gesamtbevölkerung sind im Anhang 17 und 18 abgebildet. Betrachtet man die Wohnversorgung nach Migrationshintergrund, zeigt sich, dass Personen aus Drittstaaten, zu denen die AH-Personen üblicherweise gehören, doppelt so oft eine unangemessene Wohnversorgung aufweisen wie Schweizer Haushalte (42,8% gegenüber 17,9%) (Bochsler et al., 2015, S.44). Die zweite Studie «Wohnsituation von Personen mit Asylhintergrund – Zustand und Herausforderungen in der Schweiz» bestätigt die zuvor genannten Beobachtungen spezifisch für AH-Personen³⁹. Es werden im Folgenden weiterführende Erkenntnisse aus der Studie präsentiert. AH-Personen leben im Vergleich zu Schweizer Haushalten in grösseren Haushalten (3,7-4 Personen gegenüber 3 Personen) (raumdaten & somoto, 2017, S.17). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von vorläufig Aufgenommen beträgt 22,7m², von Härtefällen 24,7% und von anerkannten Flüchtlingen 25,5m², während der

zusammen aus: Grundbedarf für den Lebensunterhalt, anrechenbare Wohnkosten, medizinische Grundversorgung und grundversorgende situationsbedingte Leistungen und wird im Einzelfall berechnet. Vgl. Richtlinien C.1. Zweck der materiellen Grundsicherung (SKOS, 2023b).

³⁷ In der Studie wird der Terminus "prekäre Lebenslage" gebraucht. In der vorliegenden Arbeit wird der Begriff "armutsgefährdete Lebenslage" verwendet. Definition: "Einkommen, das nicht mehr als 20% über dem Existenzminimum liegt." (Bochsler et al., 2015, S.I)

³⁸ Sämtliche Zahlen stammen von der BFS Studie «Armut in der Schweiz 2007 bis 2012: Ergebnisse der Erhebung über die Einkommen und Lebensbedingungen» und wurde bei Bochsler et al. verwendet.

³⁹ Die von der BWO 2017 veröffentlichte Studie untersucht die Wohnsituation von AH-Personen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich von 2010-2014. Zu dieser Zeit gab es keinen Schutzstatus S.

Schweizer Durchschnitt mit 48,3m² doppelt so hoch ist (raumdaten & somoto, 2017, S.20). Dies bedeutet, dass die meisten AH-Personen bezüglich der Wohnungsgrösse in ungenügenden Wohnverhältnissen leben. Sie wohnen meist in älteren Gebäuden (Erstellungsjahr 1946-1970) sowie in grossen Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen. Zudem sind sie im Vergleich zu Schweizer Haushalten doppelt so häufig Lärmbelastungen ausgesetzt (20,4%-24,1% gegenüber 10,1%) (raumdaten & somoto, 2017, S.22-23). Es ist zu beachten, dass vorläufig Aufgenommene aufgrund ihres unsicheren Status stärker von den ungenügenden Wohnverhältnissen betroffen sind als die restlichen AH-Personen (raumdaten & somoto, 2017, S.42). Erfreulicherweise zeigt die Studie, dass es in der Schweiz keine reinen «Flüchtlingshäuser» gibt (raumdaten & somoto, 2017, S.25). Zwei weitere Studien liefern ähnliche Erkenntnisse im Bereich Wohnen für Personen mit Migrationshintergrund⁴⁰ (Modetta, 2019, S.12-14; Bartosik, 2022, S.41). Es ist wichtig zu betonen, dass das Wohnen einen zentralen Bestandteil der Integration darstellt, diese jedoch nicht ausschließlich auf diesen Faktor reduziert werden darf. Für eine erfolgreiche Integration spielen auch die finanzielle Situation, die Integration in den Arbeitsmarkt und das Lohnniveau, die Bildung und Sprachkenntnisse, der Gesundheitszustand, die sozialen Beziehungen, die soziale und politische Partizipation, die persönliche Sicherheit und das subjektive Wohlbefinden eine entscheidende Rolle. Beide Studien kommen zum Schluss, dass Personen mit Migrationshintergrund, insbesondere aus süd-, ost- und aussereuropäischen Ländern, in den genannten Bereichen deutlich benachteiligter sind im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung. Allerdings zeigt sich eine Verbesserung der Situation von der ersten Migrationsgeneration zur zweiten, was auf einen positiven Integrationsprozess im Laufe der Zeit hindeutet (Modetta, 2019, S.26; Bartosik, 2022, S.52). Als Letztes soll auf das kantonale Integrationsprogramm (KIP) hingewiesen werden, welches das Thema «Wohnen» nur marginal streift, obwohl es als "Kernstück der Integration" gilt (raumdaten & somoto, 2017, S.4&50). Im KIP 1 Teil II werden zwar Leistungsziele vereinbart (siehe Anhang 19), doch sind diese nur bedingt geeignet, um der Problematik des bezahlbaren Wohnraums gerecht zu werden (FI, 2013, S.44)⁴¹.

⁴⁰ Der Begriff ist breiter gefasst als AH-Personen. Für die vorliegende Arbeit sind die Ergebnisse von "Ausländischen Staatsangehörigen mit Migrationshintergrund" mit Fokus "aus anderen Staaten, Osteuropa und aussereuropäischen Staaten" (Modetta, 2019) sowie von der "Bevölkerung mit Migrationshintergrund der ersten respektive zweiten Generation" relevant (Bartosik, 2022).

⁴¹ Das KIP wird von der JI und FI herausgegeben. Im KIP 1 Teil I 2014-2017 wurden 5 Integrationsmassnahmen definiert. Eine davon ist "Wohnen, öffentlicher Raum und Sicherheit". Mittels Aufwertungsmassnahmen will man "Problemquartieren" verhindern. Gleichzeitig warnt man, dass diese Massnahmen zu Verdrängungseffekten führen könnten. Im KIP 2 2018-2021 sowie KIP 2bis 2022-2023 findet man zum Thema «Wohnen» keine Leistungsziele.

2.6 Die Rolle verschiedener Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Einen eigenen Wohnraum in der Stadt zu finden, stellt für viele Menschen eine Herausforderung dar (Marti, 2023). Dies wurde auch in den Kapiteln 2.3 und 2.5 näher ausgeführt. AH-Personen stehen dabei vor besonderen Herausforderungen. Dennoch gibt es entscheidende Erfolgsfaktoren, die zu einem gelungenen Mietvertragsabschluss führen können. Neben den Wohnungssuchenden und Vermietenden sind auch andere Akteure im Wohnungsmarkt involviert. Wer die einzelnen Akteure sind, wie sie miteinander agieren und welche Rolle ihnen zugeschrieben wird, soll in der Folge erörtert werden.

Rolle der Dienstleister

Die beiden Studien «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und –gefährdete Menschen» und «Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden» konzentrieren sich auf die Rolle diverser Dienstleister im Bereich Wohnvermittlung bzw. -sicherung. Beide Studien bieten Lösungsansätze, um armutsbetroffenen und –gefährdeten Menschen Zugang zu (bezahlbarem) Wohnraum zu ermöglichen. Diese Ansätze können auch auf AH-Personen angewandt werden, da sie ebenfalls zu dieser sozioökonomischen Gruppe gehören (vgl. Kapitel 2.5). Die erste Studie unterteilt nicht-monetäre Dienstleistungen in drei Stufen. Diese sind nicht klar voneinander abgegrenzt, sondern ergänzen sich und bauen aufeinander auf. Die Dienstleister können dabei in vier Kategorien eingeteilt werden: professionelle staatliche oder nicht-staatliche Organisationen sowie Freiwilligenprojekte staatlicher oder nicht staatlicher Träger (Althaus, Schmidt, & Glaser, 2016, S.29-31).

Stufe 1 - Beratung und Unterstützung: Es handelt sich um ein niederschwelliges Unterstützungsangebot, welches häufig von Freiwilligen erbracht wird. Oft reicht es schon aus, den Wohnungssuchenden Infrastruktur wie einen Computer- und Internetzugang zur Verfügung zu stellen, um ihnen zu helfen. Das Angebot richtet sich an ein breites Publikum von benachteiligten Wohnungssuchenden. Ausschlusskriterien gibt es kaum. Die öffentlichen Workshops oder Sprechstunden sind i.d.R. kostenlos. Dort werden grundlegende Informationen zur Wohnungssuche vermittelt, Wohnungsbewerbungsdossiers begutachtet, jedoch nicht zusammengestellt, und Fragen zum Mietrecht beantwortet. Die Stufe 1 richtet sich an "alle, die selbst aktiv werden" und denen eine "Hilfe zur Selbsthilfe" genügt. Die Dienstleister leisten vor allem "Sensibilisierungs- und Überzeugungsarbeit" mit potenziellen Vermietenden (Althaus et al., 2016, S.IV, 31-32, 50-51, 56 & 59). In der Stadt Zürich kann das Projekt WohnFit

der Caritas und die offene Beratung im Kafi Klick von Solinetz als ein solches Angebot bezeichnet werden.

Stufe 2 - Wohnraumvermittlung und -sicherung: Bereits auf dieser Stufe spielen hauptsächlich professionelle Akteure eine wesentliche Rolle bei der Wohnintegration von armutsbetroffenen bzw. armutsgefährdeten Personen. Der Schwerpunkt liegt auf der Vermittlung von Wohnkompetenz und -integration, die die Grundlage für langfristige Wohnraumsicherung darstellen. Zusätzlich gehören zu den Kernaufgaben dieser Dienstleister die Wohnbegleitung der Mietenden, Kommunikations- und Vermittlungsarbeit zwischen Mietenden, Vermietenden sowie Sozial- und Gesundheitsinstitutionen⁴² sowie Mediation und Vermittlung in Krisensituationen. Diese nicht-monetären Dienstleistungen müssen i.d.R. mit einer finanziellen Garantieleistung verbunden sein, um einen erfolgreichen Mietabschluss zu erzielen, worauf später näher eingegangen wird. Um das Angebot nutzen zu können, gelten bestimmte Aufnahmekriterien. Dazu gehört eine gültige Aufenthaltsbewilligung, die Fähigkeit zum selbstständigen Wohnen und Grundkenntnisse einer Landessprache. Personen, die bewusst auf Sozialhilfe verzichten und deswegen unter dem Existenzminimum leben sowie Personen mit hohen Schulden und/oder Betreibungen können nicht aufgenommen werden, da dies ein zu grosses finanzielles Risiko darstellen würde. Die Stufe 2 richtet sich an "Benachteiligte, die sonst keine Chance haben" und zielt darauf ab, ihnen nicht nur bei der Wohnungssuche zu helfen, sondern auch sicherzustellen, dass sie die Wohnung langfristig behalten können. Die Akteure leisten vor allem "Vernetzungs- und Vermittlungsarbeit" mit potenziellen Vermietenden (Althaus et al., 2016, S.IV-V, 32, 52-54, 57 & 60-63). Ein Beispiel für einen professionellen nicht-staatlichen Dienstleister in der Stadt Zürich ist die Stiftung Domicil.

⁴² Die vorliegende Arbeit behandelt nicht im Detail die Rolle der Sozial- und Gesundheitsinstitutionen der Stadt. Dennoch kann Folgendes festgehalten werden; Sie sind oft die erste Anlaufstelle von armutsbetroffenen oder -gefährdeten Personen mit Mehrfachproblematiken (Asylhintergrund, Schuldenproblematik, Suchtmittelabhängigkeit sowie psychische und/oder physische Probleme). In Bezug auf Wohnungssuche und mietrechtliche Fragen werden die Betroffenen oft an verschiedene Dienstleister verwiesen, da das nötige Fachwissen bei Sozial- und Gesundheitsinstitutionen oftmals fehlt (mit Ausnahme des betreuten Wohnens). Andererseits können die Dienstleister die oben genannten Probleme nicht alleine lösen, weswegen ein regelmässiger Austausch zwischen den beiden Akteuren notwendig ist. Institutionelle Anbieter haben oft systembedingt lange Reaktionszeiten; während nicht-staatliche Dienstleister schnellere und unkompliziertere Lösungsansätze anbieten, welche im Wohnungswesen entscheidend sind (Althaus et al., 2016, S63-69).

Stufe 3 - Begleiten und Betreuen in eigenen oder angemieteten Liegenschaften:

Die letzte Stufe umfasst (teil-)betreute Wohnangebote sowie zeitlich befristete Notunterkünfte, -wohnungen und -schlafstellen. Im Vergleich zu den anderen beiden Stufen ist sie i.d.R. stärker institutionalisiert und professionalisiert. Die Betroffenen weisen oftmals Suchtmittelabhängigkeiten und Mehrfachproblematiken auf und sind auf dem regulären Wohnungsmarkt kaum vermittelbar. Deswegen bieten die Dienstleister häufig eigenen oder angemieteten Wohnraum an. Die Abweisungsgründe sind weniger streng als in Stufe 2, allerdings werden Gewalt, Waffenbesitz und Prostitution nicht toleriert. Die Stufe 3 ist "für diejenigen, die sonst überall abgewiesen werden" und zielt darauf ab, Obdachlosigkeit zu vermeiden. Die Akteure bieten potenziellen Vermietenden zusätzlich zur "Vernetzungs- und Vermittlungsarbeit" auch einen "regelmässigen Austausch" an (Althaus et al., 2016, S.V-VI, 33, 54-55, 57-58 & 63-64). In der Stadt Zürich stellen sowohl staatliche wie auch private professionelle Akteure solche Dienstleistungen zur Verfügung. Beispiele dafür sind die AOZ, die Soziale Einrichtungen und Betriebe des Sozialdepartements der Stadt Zürich sowie die Heilsarmee Zürich.

Wie bereits unter Stufe 2 erwähnt, hängt der Erfolg der Wohnungsvermittlung sehr oft mit finanziellen Garantiemodellen gegenüber den Vermietenden zusammen. Diese Modelle wurden in der zweiten Studie untersucht und in drei Kategorien eingeteilt. Auf die Wiedergabe der rechtlichen Grundlage dieser Modelle wird verzichtet.

Verbürgung Mietkaution: Für viele Menschen stellt bereits das Hinterlegen einer Mietkaution (i.d.R. drei Monatsmieten) eine erhebliche finanzielle Herausforderung dar. In diesem Modell wird den Vermietenden die Mietkaution durch eine Verbürgung garantiert. Die finanziellen Mittel stammen aus einem Solidaritätsfonds. Eine Barkaution wird nicht hinterlegt. Potenzielle Mietende zahlen 15% der Mietkaution in den Solidaritätsfonds ein und entrichten eine einmalige Einschreibgebühr. Sozialhilfeempfangende erhalten i.d.R. Unterstützung, falls dieser Betrag ein finanzielles Problem darstellt. Dieses Modell steht allen offen, einschliesslich Personen mit Betreibungen und Schulden. Der Dienstleister haftet maximal bis zur Höhe der Mietkaution (Althaus, Schmidt, & Glaser, 2017, S.3&12-13)⁴³.

⁴³ Daneben gibt es marktübliche Mietkautionsversicherungen, die monatlich bezahlt werden müssen.

Solidarhaftung: Den Vermietenden wird neben der finanziellen Garantie für die Begleichung des Mietzinses auch eine rechtliche Absicherung in Form der Solidarhaftung gewährt. Der Dienstleister haftet solidarisch im Mietvertrag durch Unterzeichnung eines sogenannten «Mit-Mietvertrags». Eine rein finanzielle Garantie ist i.d.R. nicht ausreichend und wird in Kombination mit anderen nicht-monetären Dienstleistungen angeboten. Die Begleichung der Mietkaution ist nicht vorgesehen. Das Angebot ist für die Wohnungssuchenden kostenlos und richtet sich insbesondere an benachteiligte Wohnungssuchende (Althaus et al., 2017, S.4 & 14). Ausschlusskriterien wurden bereits im Abschnitt Stufe 2 diskutiert.

Übernahme Mietvertrag: Die Übernahme des Mietvertrags erfolgt i.d.R. in Verbindung mit einer sozialen Begleitung. Das Angebot richtet sich an Menschen mit Mehrfachproblematiken, Schulden und/oder Betreibungen sowie an diejenigen, die sich kurz vor einer Zwangsräumung befinden. Dennoch besteht das Ziel darin, den Bewohnenden den Mietvertrag bei reibungslosen Mietverhältnissen zu übertragen. Die Übernahme des Mietvertrags stellt gegenüber den Vermietenden eine Garantieerklärung dar. Die Mietkaution wird jedoch nicht beglichen (Althaus et al., 2017, S.5 & 14).

Die Vor- und Nachteile der einzelnen Garantiemodelle sind im Anhang 20 und 21 ersichtlich. Die Stufe zwei bedient sich i.d.R. sowohl der Solidarhaftung wie auch der Übernahme von Mietverträgen. Für AH-Personen sind vor allem Stufe 1 und 2 mit finanziellen Garantiemodellen essenziell (Althaus et al., 2016, S13 & 57).

Rolle der Öffentlichen Hand bzw. der Stadt Zürich

Im folgenden Abschnitt soll die Rolle der öffentlichen Hand anhand der Studien «Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte – Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden» und «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» diskutiert werden. Die soziale Nachhaltigkeit in Städten wurde bereits im Kapitel 2.4 erörtert.

Finanzielle Unterstützung: Die Stadt hat die Möglichkeit, die verschiedenen Dienstleister, die sich für die Wohnraumvermittlung einsetzen, finanziell durch Dienstleistungs- oder Subventionsverträge, zu unterstützen. Dadurch kann den Wohnungssuchenden geholfen werden, ohne dass diese Sozialhilfe beziehen müssen. Direkte Zahlungen an Einzelpersonen haben keine rechtliche Grundlage, ausser wenn sie im Rahmen der Sozialhilfe oder der Ergänzungsleistungen zur AHV und IV stattfinden (Beck, Fuchs, Thoma, Althaus, Schmidt, & Glaser, 2018, S.10-11 & 15-16).

Eigene Stadtwohnungen: Bei Vermietung und Subventionierung von städtischen Wohnungen werden Einkommensgrenzen und Belegungsvorschriften festgelegt. (Beck et al., 2018, S.18-19). Zusätzlich kann die Stadt direkte Wohnangebote in Form von Notunterkünften und -schlafstellen bereitstellen (Beck et al., 2018, S.17). Die Stadt Zürich unterscheidet zwischen freitragenden und subventionierten Wohnungen⁴⁴. Letztere werden nicht an vorläufig Aufgenommene vermietet (Finanzdepartement Stadt Zürich, ohne Datum c).

Fehlanreize vermeiden: Bei möglichen Aufwertungsprozessen im öffentlichen Raum ist Vorsicht geboten, da sie häufig Sanierungs- und Neubauprojekte anregen, die i.d.R. zu höheren Angebotsmieten führen. Dies wiederum kann Verdrängungsmechanismen auslösen, da viele Personen sich den neuen Wohnraum nicht leisten können. Ebenso ist die Anpassung der Mietzinslimite durch die Sozialhilfe sorgfältig zu prüfen. Eine Erhöhung dieser Grenze führt oft dazu, dass die Mietzinse durch Vermietende um den entsprechenden Betrag angehoben werden (Althaus et al., 2016, S.71).

Aktive Bodenpolitik: Eine aktive Bodenpolitik kann in drei Hauptmassnahmen unterteilt werden: «Lenken»; «Finanzieren» und «Kommunizieren». Beim «Lenken» kann die Gemeinde in ihrem Nutzungsplan Zonen vorsehen, in denen preisgünstiger Wohnraum entstehen soll oder man mittels Gestaltungsplänen einen Ausnützungsbonus bekommt, welcher an bestimmte Bedingungen geknüpft ist. Im Bereich des "Finanzierens" kann die Gemeinde den Bau von preisgünstigen Wohnungen auf kommunalem Land selbst durchführen oder das Land an gemeinnützige Bauträger im Baurecht übertragen. Diese Bauträger bekommen oft zinslose oder zinsgünstige Darlehen oder erhalten Bürgschaften der Gemeinde, was zur Einsparung von Kapitalkosten führt. Dadurch sind die gemeinnützigen Bauträger in der Lage, Wohnungen zur Kostenmiete zu vermieten. Schliesslich kann die Gemeinde mit Eigentümern und Investoren «kommunizieren», was Verhandlungen und Beratungen auf Augenhöhe bedeutet, bei denen eine "Win-Win-Situation" für beide Parteien angestrebt wird (Beck, Höppner, Thoma, 2013, S.10 & 26-35).

⁴⁴ *Allgemeine Bedingungen:* Zimmerzahl minus eins = Mindestpersonenzahl. *Freitragende Wohnungen:* "Das massgebende Einkommen (steuerbares Einkommen plus ein Zehntel des steuerbaren Vermögens über 200 000 Franken) aller Personen im Haushalt darf beim Mietbeginn höchstens viermal so hoch sein wie der Brutto-Jahresmietzins. Im laufenden Mietverhältnis darf es auf das Sechsfache ansteigen". *Subventionierte Wohnungen:* "Steuerbares Einkommen bei Bezug 51'000 CHF, nach Bezug 57'200 CHF für 1 Person oder steuerbares Einkommen bei Bezug 60'200 CHF, nach Bezug 68'400 CHF für 2 Personen. Das steuerbare Vermögen aller im Haushalt lebenden Personen darf zusammengerechnet maximal 200'000 Franken betragen. Mieter*innen subventionierter Wohnungen müssen entweder die Schweizer Staatsbürgerschaft haben oder eine Niederlassungs- bzw. Daueraufenthalts-Bewilligung vorweisen" (Finanzamt Stadt Zürich, ohne Datum c).

Rolle der Immobilienbesitzer:

Die Rolle der Immobilienbesitzenden ist von entscheidender Bedeutung, da sie über Wohnraum verfügen, den die Wohnungssuchenden benötigen. In der Fachliteratur werden drei Vermietungstypen unterschieden (Althaus et al., 2016, S.35).

Private Eigentümer: Private Eigentümer sind für Dienstleister meistens leichter erreichbar als institutionelle Verwaltungen. Dies liegt daran, dass sie oft weniger Bedingungen für die Wohnungsvermietung stellen und teilweise aus ethischen Gründen ihre Wohnungen an Armutsbetroffene und -gefährdete vermieten möchten. Sie sind an administrativen Dienstleistungen wie der Auswahl von potenziellen Mietenden sowie der Konfliktlösung und Betreuung von Mietenden interessiert. Daneben wollen sie i.d.R. dennoch finanzielle Garantien (Althaus et al., 2016, S.35-36). Es kommt immer wieder vor, dass private Vermietende, in Kenntnis der schwierigen Situation der Wohnungssuchenden, ihre Notlage bewusst ausnutzen, indem sie ihnen kleine Zimmer zu übersteuerten Preisen ohne die nötige Grundausstattung vermieten (Schoop, 2021).

Institutionelle Immobilienverwaltung: Professionelle Immobilienverwaltungen arbeiten i.d.R. image- und renditeorientiert. Für Dienstleistende ist es von grosser Bedeutung, nicht nur die Geschäftsleitung, sondern auch die Bewirtschafter:innen von ihrer Arbeit zu überzeugen, da diese letztendlich die Mietverträge abschliessen. In der Zusammenarbeit mit institutionellen Akteuren spielen Wohnbegleitung, Kriseninterventionen und finanzielle Garantien eine zentrale Rolle (Althaus et al., 2016, S.36 & 61). Inwieweit sich institutionelle Immobilienverwaltungen mit dem Thema der «sozialen Gerechtigkeit» auseinandersetzen, kann im Rahmen dieser Arbeit nicht untersucht werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Einführung der EU-Taxonomie⁴⁵ und der zunehmende Fokus auf das "S" in ESG-Immobilienstrategien⁴⁶ dazu führen wird, dass nicht nur die Endnutzer:innen einer Immobilie oder die Mitarbeitenden eines Unternehmens berücksichtigt werden müssen, sondern auch Aufschluss über die soziale Verträglichkeit einzelner Immobilienprojekte im Quartier gegeben werden muss. Dazu gehört auch der Umgang, die Integration und die Inklusion von sozial benachteiligten Personen unserer Gesellschaft (Hollenstein, 2023, S.2-3).

⁴⁵ Die EU-Taxonomie wurde im Jahr 2020 eingeführt und bildet die "rechtliche Grundlage zur Förderung einer nachhaltigeren Wirtschaftstätigkeit" (Hollenstein, 2023, S.2).

⁴⁶ Der Begriff steht für Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) und wurde im Jahr 2004 an der Konferenz «Who Cares Wins» vom UN Global Compact geprägt. Ziel ist es Investitionsentscheidungen von diversen Akteuren mittels ESG-Kriterien zu bewerten und somit stärkere und widerstandsfähigere Märkte zu schaffen (UN Global Compact, 2004).

Genossenschaften: Viele Genossenschaften haben in ihren Statuten die Verpflichtung günstigen Wohnraum anzubieten. Daher sind sie nicht an finanziellen Garantien durch Dienstleistende interessiert. Allerdings nehmen sie gerne administrative und soziale Dienstleistungen in Anspruch. Ihnen ist es wichtig, eine gute soziale Durchmischung unter den Bewohnenden zu erreichen (vgl. Kapitel 2.3) (Althaus et al., 2016, S.37-38). Es ist jedoch kritisch zu hinterfragen, wie vielfältig diese Durchmischung tatsächlich ist. Die Genossenschaftswohnungen werden den Genossenschaftler:innen «gemeinnützig» zur Kostenmiete zur Verfügung gestellt. Dies sollte jedoch keinesfalls mit dem Begriff «sozialer Wohnungsbau» verwechselt werden (Scherrer, 2018).

Rolle der Wohnungssuchenden:

Die Rolle der AH-Personen als Wohnungssuchende ist ebenso bedeutsam wie die der Vermietenden. Gemeinsam bilden sie einen «Wohnungsmarkt», auf dem idealerweise Angebot und Nachfrage aufeinandertreffen sollten. In der Fachliteratur werden Faktoren identifiziert, die massgebend zur erfolgreichen Wohnungssuche beitragen und von AH-Personen tendenziell beeinflusst werden können. Allerdings sieht die Realität oft anders aus. Die Erfolgsfaktoren werden häufig selbst zu Hürden, die überwunden werden müssen. Zusätzlich begegnen AH-Personen diversen Herausforderungen, oftmals auch struktureller Diskriminierung.

Erfolgsfaktoren: Die Hauptursache für Armut in der Schweiz liegt im Ausschluss vom Arbeitsmarkt. Bildung und gute Sprachkenntnisse tragen wesentlich dazu bei, dass es nicht so weit kommt. Gute Sprachkenntnisse ermöglichen zudem eine aktive gesellschaftliche Partizipation (Bartosik, 2022, S.26 & 31). Des Weiteren ist der Erwerb der Landessprache grundlegend, um (selbstständig) Anmeldeformulare für eine Wohnung auszufüllen, eine Hausordnung zu lesen und zu verstehen sowie die eigenen Rechte und Pflichten als Mietender zu kennen. Diese Faktoren tragen zur Wohnkompetenz bei, die die Grundlage dafür bildet, eine Wohnung zu bekommen und sie auch langfristig zu behalten (Althaus et al., 2016, S.52). Befindet man sich in einem guten und langen Mietverhältnis, so erhält man ein positives Referenzschreiben, das die nächste Wohnungssuche erleichtert. Weitere Bestandteile der Wohnkompetenz sind ein guter Umgang mit den Nachbarn und vor allem die pünktliche Begleichung der Miete. Dies ist wiederum nur möglich, wenn ausreichend finanzielle Mittel vorhanden sind und keine Schulden und/oder Beteiligungen bestehen (Althaus et al., 2016, S.60). Doch selbst dann, wenn alle oben genannten Punkte eingehalten werden, stehen AH-Personen oft vor grossen Herausforderungen, die sie nur bedingt beeinflussen können.

Herausforderungen: Die besondere Herausforderung für vorläufig Aufgenommene mit einem Ausweis-F und Personen mit einem rückkehrorientierten Schutzstatus besteht darin, dass ihr Status als «provisorisch» oder «befristet» angesehen wird (vgl. Kapitel 2.1). Die Realität ist jedoch, dass viele dieser Personen langfristig in der Schweiz bleiben und i.d.R. nach fünf Jahren ein Härtefallgesuch stellen, welches ihre finanzielle und rechtliche Situation erheblich verbessert⁴⁷. In der Zwischenzeit haben die Betroffenen Schwierigkeiten, auf dem Arbeitsmarkt Fuss zu fassen, da potenzielle Arbeitgeber unsicher sind, wie lange sie auf die Arbeitskraft dieser Personen zählen können, und sie daher tendenziell nicht einstellen (SFH, ohne Datum d). Dies wiederum führt dazu, dass viele dieser Personen auf Sozialhilfe angewiesen sind⁴⁸. Die Asylsozialhilfe fällt jedoch um ca. 30% tiefer aus als die Sozialhilfe für Schweizer und anerkannte Flüchtlinge. Dies spiegelt sich insbesondere im tieferen Grundbedarf für den Lebensunterhalt (GBL)⁴⁹ wider (AOZ, ohne Datum c). Eine Übersicht findet sich im Anhang 22 und 23. Die rechtliche Grundlage für die tieferen Sozialleistungen bildet der Art. 82 Abs. 3 des AsylG. Fachleute stellen diese Unterscheidung kritisch in Frage, da dadurch eine gesellschaftliche Teilhabe praktisch unmöglich gemacht wird und dies im direkten Widerspruch zur Integrationsförderung gemäss Art. 7 BV und Art. 53 AIG steht (SKOS, 2023b). Doch selbst wenn anerkannten Flüchtlingen und Härtefällen eine höhere Sozialhilfe zusteht, kommt es oft vor, dass diese bewusst nicht in Anspruch genommen wird. Die Ursache für diesen Verzicht liegt im seit 2019 verschärften und revidierten Ausländer- und Integrationsgesetz (AIG) sowie der damit verbundenen Sorge um die Aufenthalts- respektive Niederlassungsbewilligung. Mit dem neuen Gesetz wurden die Hürden für die Erteilung einer Niederlassungsbewilligung erhöht, während der Entzug oder die Rückstufung dieser Bewilligung sowie die Nichtverlängerung der Aufenthaltsbewilligung vereinfacht wurde.

⁴⁷ Vorläufig Aufgenommene kommen zur Zeit vor allem aus Afghanistan, Eritrea und Syrien. Diese Konflikte dauern schon eine lange Zeit an. Ein Ende ist nicht in Sicht und somit eine Rückkehr der betreffenden Personen sehr unwahrscheinlich. Dasselbe gilt für die ukrainische Flüchtlinge; je länger der Krieg andauert, desto unwahrscheinlicher wird eine Rückkehr (SFH, ohne Datum d).

⁴⁸ Gegenwärtig beträgt die Erwerbstätigenquote auf kantonaler Ebene von anerkannten Flüchtlingen 50,9%, vorläufig Aufgenommenen 51,4% und Personen mit Schutzstatus S 15,92% (SEM 2022b, SEM 2022c, SEM, 2023a).

⁴⁹ Die SKOS unterscheidet zwischen bedarfsbezogenen und leistungsbezogenen Beiträgen.

"Die materielle Grundsicherung ermöglicht eine bescheidene und menschenwürdige Lebensführung mit sozialer Teilhabe (soziales Existenzminimum). Sie umfasst folgende Positionen:

a. Grundbedarf für den Lebensunterhalt (GBL), b. anrechenbare Wohnkosten, c. medizinische Grundversorgung; und d. grundversorgende situationsbedingte Leistungen (grundversorgende SIL).

Die materielle Grundsicherung wird individuell ergänzt durch:

a. fördernde situationsbedingte Leistungen (fördernde SIL), b. Integrationszulagen (IZU); und c. Einkommensfreibeträge (EFB)" (SKOS, 2023b).

Auch die Angst, dass der Familiennachzug⁵⁰ nicht genehmigt wird, hindert viele Menschen daran, von ihrem Recht auf Sozialhilfe Gebrauch zu machen (Guggisberg, Gerber & BASS, 2022, S.1). Dieses Problem wurde auch auf politischer Ebene erkannt, wie durch ein entsprechendes Postulat im Nationalrat am 16. Juni 2021 belegt wird. Der Vorstoss wurde bisher noch nicht behandelt (Das Schweizer Parlament, 2021b). Doch selbst wenn AH-Personen Arbeit finden, ist diese überdurchschnittlich oft im Tieflohnsektor angesiedelt (Bochsler et al., 2015, S.47). Im Ausland abgeschlossene Ausbildungen werden zudem auf dem Schweizer Arbeitsmarkt oft nicht anerkannt, was die Problematik zusätzlich verstärkt. Daher ist es nicht überraschend, dass Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich zu Schweizern doppelt so häufig Schwierigkeiten haben, ihren Lebensunterhalt zu bestreiten (Bartosik, 2022, S.27 & 39). Eine Studie der Fachstelle für Rassismusbekämpfung (FRB) aus dem Jahr 2022 sieht insbesondere in den Bereichen «Arbeit», «Wohnen», «Behörden und Einbürgerung» sowie «Politik» klare Hinweise auf institutionell-strukturelle Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund (Mugglin, Efionayi, Ruedin, D'Amato, 2022, S.48). 2014 konnte in der Studie von Jann "eine Diskriminierung von Personen mit serbokroatischen, arabischen, tamilischen, albanischen und eritreischen Namen [bei der Wohnungssuche; Anm. d. Verf.] festgestellt" werden. Die Ergebnisse können im Anhang 24 genauer betrachtet werden. Vier Jahre später ergab die Studie von Auer et al. dasselbe "für Personen mit kosovarischen und türkischen Namen" (Mugglin, Efionayi, Ruedin, D'Amato, 2022, S.28). Eine solche Diskriminierung wäre gemäss Art. 8 Abs.2 der BV untersagt. Somit ist nicht nur der Mangel an kostengünstigem Wohnraum, wie im Kapitel 2.2 beschrieben, problematisch, sondern auch der Zugang zu ebendiesem.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es für eine erfolgreiche Wohnvermittlung die Bemühungen aller beteiligten Akteure bedarf. Insbesondere ist ein offener und ehrlicher Austausch zwischen den Wohnungssuchenden, den Vermietenden, den Dienstleistern sowie der öffentlichen Hand von entscheidender Bedeutung. Darüber hinaus ist es notwendig, jegliche Formen struktureller Diskriminierung von AH-Personen abzubauen, um ihnen nicht nur eine faire Chance auf dem Wohnungsmarkt zu geben, sondern auch eine erfolgreiche Integration in die Gesellschaft zu ermöglichen.

⁵⁰Familiennachzug (Art. 43 – 45 und Art. 85 AIG): "Neu wird auch beim Familiennachzug durch einen Gesuchsteller mit Niederlassungsbewilligung die finanzielle Situation überprüft. Der Familiennachzug darf nicht zu einer Sozialhilfeabhängigkeit führen. Deshalb hat die gesuchstellende Person grundsätzlich nachzuweisen, dass sie eine Arbeitsstelle hat und in ungekündigter Anstellung ist. Das erzielte Einkommen muss den Unterhalt der ganzen Familie decken" (Guggisberg et al., 2022, S.29). Zudem benötigt man für den Familiennachzug eine "bedarfsgerechte Wohnung" (Art. 43 Abs. 1 lit. b. und Art. 44 Abs.1 lit. b. AIG).

3. Empirische Untersuchung

3.1 Online-Umfrage von Personen mit Asylhintergrund

3.1.1 Ableitung der Umfrage aus dem theoretischen Teil

Zur Prüfung der Forschungsfrage gemäss Kapitel 1.2 wurde eine Online-Umfrage von AH-Personen in der Stadt Zürich durchgeführt. Die Umfrage gliedert sich in 4 Teile und ist im Anhang 25 in ganzer Länge einsehbar:

- **1. Demografische Fragen:** Sie dienten zur Prüfung der Aussagekraft der Umfrage und konnten für isolierte Betrachtungen einzelner Status oder Nationalitäten gebraucht werden. Die Definition des Aufenthaltsstatus erfolgt gemäss Kapitel 2.1. Die Frage nach dem höchsten Schulabschluss wurde stark vereinfacht, damit sie für die Teilnehmenden verständlich bleibt.
- **2. Fragen zur aktuellen Wohnsituation:** Lebte eine Person nicht in der Stadt Zürich, wurde die Umfrage hier abgebrochen. Ansonsten wurde sie fortgeführt. Mittels dieses Frageblocks konnte eruiert werden, wo AH-Personen in der Stadt Zürich leben und damit ein Bogen zum Kapitel 2.3 Punkt 8 hergestellt werden.
- **3. Erfolgsfaktoren und Herausforderungen bei der Wohnungssuche:** In diesem Block wurde die maximale Zahlungsbereitschaft in Bezug auf einer bestimmten Wohnungsgrösse erfragt (vgl. Kapitel 2.3 Punkt 5). Daneben wurden diverse Fragen zu möglichen Erfolgsfaktoren und Herausforderungen gestellt. Die Fragen leiten sich aus den Kapiteln 2.5 und 2.6 ab und beantworten die Forschungsfragen gemäss Kapitel 1.2.
- **4. Persönliche Rückmeldung:** Diese offene Frage bot die Möglichkeit, weiterführende Gedanken zu diesem Thema der Autorin mitzuteilen. Die Antworten sind im Anhang 27 aufgelistet und paraphrasiert.

3.1.2 Methode

Die Umfrage wurde mit dem Online-Befragungstool «Qualtrics» durchgeführt. Die Erhebung von Primärdaten war notwendig, weil seit der Veröffentlichung der Studie «Wohnsituation von Personen mit Asylhintergrund – Zustand und Herausforderungen in der Schweiz» im Jahr 2017 keine weiteren Studien zu diesem Thema veröffentlicht wurden. Zwischenzeitlich haben diverse gesellschaftliche Ereignisse (Verschärfung AIG, Coronapandemie, Zinswende) und geopolitische Umbrüche (Ukrainekrieg, weitere anhaltende Konflikte, Flüchtlingsströme über Balkan- und Mittelmeerroute) dazu geführt, dass das Thema von adäquater Unterbringung von Geflüchteten verstärkt in den

medialen Fokus gerückt ist und somit einer wissenschaftlichen Auseinandersetzung bedarf. Ausserdem sollte ein stärkerer Fokus auf die Betroffenen selbst und ihre eigene Wahrnehmung bezüglich dieser Thematik gelegt werden, als es in bisherigen wissenschaftlichen Arbeiten der Fall war.

3.1.3 Datenerhebung

Eine Verteilung der Umfrage mittels Schneeballprinzip im persönlichen/erweiterten Netzwerk erwies sich im vorliegenden Fall nicht als zielführend, da es sich um eine spezifische und vulnerable Bevölkerungsgruppe handelt. Die Betroffenen bedürfen i.d.R. jemanden, der Ihnen den Sinn und Zweck einer solchen Umfrage erklärt sowie ihnen versichert, dass sich daraus keinerlei Nachteile bezüglich ihrer Wohnungssuche ergeben. Daher wurden in einem ersten Schritt folgende Organisationen kontaktiert:

- AÖZ; Fachbereich Wohnen, Frau Claudia Sterchi
- AÖZ; Fachbereich Bildung, Frau Mia Mader Skender
- AÖZ; Fachbereich Jugendförderung, Frau Stefanie Rietmann
- Stiftung Domicil; Wohnungsvermittlung, Frau Nadine Felix
- Caritas; WohnFit, Frau Sandra Trivick
- Solinetz; Wohnungssuche im Kafi Klick, Frau Marie-Louise Fridez

Alle Organisationen sagten ihre Unterstützung bei der Umfrage zu, ausser AÖZ Fachbereich Wohnen wegen Ressourcenmangels. In einem nächsten Schritt wurde den beteiligten Organisationen der Fragebogen am 15. Mai 2023 zur Durchsicht geschickt. Ziel war es, die Fragen möglichst einfach und verständlich zu stellen, da die Befragten i.d.R. beschränkte Deutschkenntnisse besitzen. Zudem sollte sichergestellt werden, dass keine der Fragen die Würde der Betroffenen antastet oder als unpassend empfunden werden könnte. Die Rückmeldungen wurden in die Umfrage eingearbeitet. Der Pretest fand vom 19.-21. Mai 2023 mit sechs Betroffenen aus dem erweiterten Umfeld der Autorin statt. Die kontaktierten Personen wurden gebeten, die Umfrage in ihrem Umfeld zu teilen. Hierzu wurden der QR-Code und der Link zur Umfrage zur Verfügung gestellt. Die Umfrage wurde lediglich in Bezug auf den Zeitpunkt des Umfrageabbruchs angepasst (Abbruch, wenn Frage 2.1 mit «Nein» beantwortet wurde). Die Durchführung der Umfrage fand vom 22. Mai bis 10. Juni 2023 während knapp drei Wochen statt. Am 25. Mai wurden durch die Stiftung Domicil mittels E-Mail-Verteiler 100 Personen kontaktiert, in der Kalenderwoche 22 wurden in der AÖZ Fachbereich Jugendförderung insgesamt 39 Personen in 3 Schulklassen im Rahmen des vollschulischen Brückenangebots «Integration Intensiv» befragt und seitens der Caritas

mittels E-Mail-Verteiler 23 Personen angeschrieben. Die AOZ Fachbereich Bildung konnte zwischen dem 29. Mai und 09. Juni in diversen Deutschkursen die Umfrage zur Verfügung stellen. Insgesamt wurde die Umfrage in ca. 25 Kursen mit jeweils 10-12 Teilnehmenden durchgeführt, was in etwa 275 Personen entspricht. Die Teilnahme war freiwillig. Solinetz konnte aus datenschutztechnischen Gründen keine E-Mails an Betroffene senden, sondern bat die Autorin, sich selbst ein Bild vor Ort zu machen und mittwochs zwischen 17:00-20:00 Uhr mit den Betroffenen zu reden. Im Rahmen dieser Gespräche wurden die Personen auf die Umfrage aufmerksam gemacht. Die Autorin hat zudem am 27. Mai 2023 die QR-Codes in zwei Barbershops im Kreis 3 und im Übergangszentrum Triemli Personalhaus abgegeben. Wie viele Personen dadurch erreicht werden konnten, ist nicht eruierbar. Ebenso ist die Rücklaufquote unbekannt. Die unterschwelligten Gespräche, die während der Wohnungsberatung beziehungsweise in den Barbershops sowie im Triemli Personalhaus stattfanden, können in Anhang 26 nachgelesen werden.

3.1.4 Bereinigung der Daten und Auswertungsverfahren

Insgesamt wurden 279 Antworten aufgezeichnet. Bei 64 Datensätzen wurde die Umfrage lediglich aufgerufen, jedoch sofort wieder geschlossen. Einen Abbruch gab es bei 24 Datensätzen. Die Umfrage wurde bei 35% bzw. Frage 1.8, 38% bzw. Frage 2.1 oder bei 54% bzw. Frage 2.5 abgebrochen. Somit haben 191 Personen die Umfrage vollständig beantwortet. Da sich die vorliegende Arbeit spezifisch mit AH-Personen in der Stadt Zürich beschäftigt, mussten die Datensätze weiter bereinigt werden. 17 Datensätze wurden nicht berücksichtigt, weil der Aufenthaltsstatus «Flüchtling (N-Ausweis)» oder «Anderes» gewählt wurde. Zudem lebten 55 Personen nicht in der Stadt Zürich. Demnach konnte die Auswertung mit 119 gültigen Datensätzen (Stichprobe n=119) durchgeführt werden. Bei der Frage 1.4 «Aufenthaltsdauer» erfolgte eine Abrundung bei 5 Monaten und eine Aufrundung bei 6 Monaten (1.2 Jahre = 1 Jahr, 1.6 Jahre = 2 Jahre). Bei der Frage 1.5 «Mit wem sind Sie in die Schweiz gekommen» wurde unter der Kategorie «Anderes» Mutter, Vater, Schwester, Bruder, Onkel, Tante, Cousins und Oma genannt. Die Kategorie «Anderes» wurde durch «Familie» ersetzt. Für die Frage 1.6 «Nationalität» wurden die Länder «Irak» und «Sri Lanka» jeweils einmal genannt und unter die Kategorie «Andere» gezählt. Falls bei der Frage 1.7 «höchster Schulabschluss» mit Lehre oder Berufsschule geantwortet wurde, zählte die Antwort zu «High School». Wurde 7-9 Klassen angegeben, wurde die Antwort unter «Obligatorische Schule» kategorisiert. Bei der Frage 2.3 wurden Antworten wie Notwohnung oder AOZ zu der Kategorie «Wohnheim» gezählt.

Für die Auswertung der Daten kam die deskriptive Statistik zur Anwendung. Die Daten wurden hinsichtlich ihrer Mittelwerte und ihres Medians untersucht sowie diverse Balkendiagramme, Histogramme, Häufigkeitstabellen und Kreuztabellen erstellt. Die Datenauswertung erfolgte mittels des Programms Excel von Microsoft. Sämtliche erhobene Daten sowie die Auswertung wurden in elektronischer Form abgegeben.

3.2 Experteninterviews

3.2.1 Ziel der Experteninterviews und Auswahl der/des Expertin/Experten

Im Rahmen der Arbeit wurden zwei qualitative Interviews mit Fachpersonen aus der Immobilienwirtschaft geführt, um die Ergebnisse der quantitativen Umfrage in den Kapiteln 4.1-4.3 einzuordnen und zu interpretieren, sowie die Handlungsansätze im Kapitel 4.4 zu spiegeln. Ziel war es, die verschiedenen Betrachtungsweisen von zwei Marktakteuren, wie im Kapitel 2.6 geschildert, aufzuzeigen. Einerseits sollte die Sichtweise eines Dienstleisters wiedergegeben werden, welcher in seiner täglichen Arbeit Kontakt mit AH-Personen hat. Andererseits sollte die Expertise einer professionellen Immobilienverwaltung dargestellt werden, die nur bedingt mit dieser Personengruppe in Berührung kommt. Für die beiden Interviews konnten folgende Personen gewonnen werden:

- Frau Nadine Felix: Geschäftsleiterin der Stiftung Domizil. Expertin im Bereich Wohnraumvermittlung für AH-Personen in der Stadt Zürich.
- Herr Oliver Mötteli: Inhaber und Geschäftsführer der Firma OMIT Bewirtschaftung AG in Dietikon mit 327 Wohnungen in der Stadt Zürich. Experte im Bereich Bewirtschaftung ohne konkreten Bezug zu AH-Personen.

3.2.2 Befragungsmethode, Frageleitfaden und Auswertungsverfahren

Als Methode für die Befragung der beiden Fachpersonen wurde das qualitative Leitfadeninterview gewählt. Der Leitfaden gemäss Anhang 28 wurde beiden vorgängig zugestellt. Die Gespräche fanden als physische Treffen statt und dauerten rund 60 Minuten. Beide Interviews wurden am 14. Juli 2023 mit einem unveränderten Interviewleitfaden durchgeführt. Der/die Expert/in stimmten der Aufnahme und der Transkription des Interviews sowie der Nennung ihrer Person zu. Die vollständig transkribierten Interviews finden sich im Anhang 29 und 30 der Arbeit.

4. Ergebnisse

Die wichtigsten Tabellen der Auswertung werden in den Kapiteln 4.2 und 4.3 gezeigt. Alle Übrigen befinden sich im Anhang 31-62 der Arbeit. Die Ergebnisse werden durch Ausschnitte der Experteninterviews ergänzt und sind *kursiv* dargestellt. Die Aussagen von Frau Nadine Felix werden mit (N.F.) und vom Herrn Oliver Mötteli mit (O.M.) gekennzeichnet, damit sie zugeordnet werden können.

4.1 Block 1: Soziodemografische Fragen

Frage 1.1 Geschlecht: Für die Auswertung wurden 119 Datensätze ausgewertet. 61 der Teilnehmer sind männlich (51%), 57 sind weiblich (48%) und eine Person (1%) hat das Geschlecht nicht angegeben. Dies entspricht weitgehendst der Aufteilung von Personen im Asylbereich wie im Kapitel 2.2 geschildert.

Frage 1.2 Alter: Das Alter der Teilnehmenden beläuft sich im Mittel auf 32,5 Jahre und der Median liegt bei 34 Jahren. Die jüngste Teilnehmerin ist 16, die älteste 60 Jahre alt. Bei den Männern ist der jüngste Teilnehmer 17 und der älteste 50 Jahre alt. Somit nahmen an der Umfrage weder Kinder noch Rentner teil. Die Altersgruppen setzen sich wie folgt zusammen: Unter 18 Jahre (8%), 18-24 Jahre (18%), 25-34 Jahre (26%), 35-44 Jahre (33%), 45-54 Jahre (11%), 55-64 (1%) und keine Angabe (3%). Die Altersspanne von 16-60 Jahren bildet den grössten Teil der erwerbstätigen Bevölkerung ab. Männliche Asylsuchende sind i.d.R. im Durchschnitt etwas jünger als in der vorliegenden Umfrage (SEM, 2023b, S.15).

Frage 1.3 Aufenthaltsstatus: Die Aufenthaltsstatus sind ebenfalls gemäss Kapitel 2.2 ausgeglichen verteilt. Wobei weder auf Bundesebene, noch auf kantonaler und kommunaler Ebene eine konkrete Aussage zum Anteil der Härtefälle gemacht wird. In der vorliegenden Umfrage sind 45% der Personen anerkannte Flüchtlinge, 36% weisen einen Schutzstatus S auf, 15% sind vorläufig Aufgenommene und 4% sind Härtefälle. Die Ukrainer:innen besitzen alle einen Schutzstatus S, während andere Nationen zu den anderen drei Status gezählt werden. In der vorliegenden Umfrage halten sich die anerkannten Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommenen aus Afghanistan die Waage, obschon es schweizweit dreimal mehr vorläufig Aufgenommene als anerkannte afghanische Flüchtlinge gibt (SEM, 2023b, S.14-16). Dennoch ist in der Umfrage die Anzahl der vorläufig aufgenommenen Afghanen:innen im Vergleich zu anderen Nationen am höchsten.

Frage 1.4 Aufenthaltsdauer: In der vorliegenden Umfrage halten sich AH-Personen zwischen 1-5 Jahren (56%) in der Schweiz auf, gefolgt von 6-10 Jahren (23%), weniger als 1 Jahr (6%) und über 11 Jahre (5%). 7% der Teilnehmenden haben diese Frage nicht beantwortet. Der Mittelwert beträgt 3,9 Jahre der Median 2 Jahre. Die Werte steigen, sobald man die Ukrainer:innen herausfiltert, da sie sich maximal seit Februar 2022 in der Schweiz aufhalten. Ohne Ukrainer:innen beträgt der Mittelwert rund 5.5 Jahre, der Median liegt bei 3 Jahren. Vorläufig Aufgenommene und Härtefälle weisen einen Mittelwert von 4,4 Jahren auf und einen Median von 2 Jahren, während die anerkannten Flüchtlinge einen Mittelwert von rund 6 Jahren und einen Median von 5 Jahren aufweisen. Dass vorläufig Aufgenommene sich nicht vorübergehend in der Schweiz aufhalten, geht auch aus der Asylstatistik 2022 hervor (siehe dazu. Kapitel 2.1).

Frage 1.5 Ankunft mit wem: Die meisten AH-Personen, nämlich 55%, flüchten in einem familiären Kontext. Diese Gruppe unterteilt sich in 29% mit Kinder(n), 15% mit der Familie und 11% mit Ehepartner:in. Alleine flüchten hingegen 37% der Befragten. Nur 6% kommen mit Freunden und 2% mit fremden Menschen in die Schweiz.

Frage 1.6 Nationalität: Die Umfrage wurde vor allem durch Ukrainer:innen (34%) ausgefüllt, danach von Afghanen:innen (20%), Eriträer:innen (18%), aus der Türkei stammende Personen (9%), Syrier:innen (8%) und andere Ländern (9%). Dies entspricht weitgehendst dem jeweiligen Anteil der Flüchtlinge nach Nationalität, wie sie in der Asylstatistik 2022 zu finden ist (SEM, 2023b, S.14). Es ist zu beachten, dass bei den Ukrainer:innen vor allem weibliche Umfrageteilnehmerinnen vertreten sind, während bei den Afghanen:innen und aus der Türkei stammenden Personen vor allem Männer an der Umfrage teilgenommen haben.

Frage 1.7 Höchste Schulausbildung: Die Mehrheit der Befragten hat einen universitären Abschluss (36%), gefolgt von einem High School Abschluss (30%), obligatorische Schule (19%), keine Schule (8%) und keine Angabe (7%). Es ist wichtig zu betonen, dass sich die Werte deutlich ändern, wenn Ukrainer:innen nicht Teil der Auswertung sind. Der Anteil der universitären Abschlüsse sinkt um -21% (15%), während alle anderen Abschlüsse zunehmen High School +9% (39%), obligatorische Schule +9% (28%) und keine Schule +2% (10%). Somit lässt sich sagen, dass 27% der Befragten (mit Ukrainer:innen) respektive 38% (ohne Ukrainer:innen) keine nachobligatorische Ausbildung besitzen. Dies ist ein sehr hoher Anteil, wenn man ihn mit der Schweizer Bevölkerung vergleicht. Dieser liegt bei 17%. Würde man die 15-25-Jährigen ausklammern, wäre der Wert noch tiefer, da sie sich i.d.R. noch in Ausbildung

befinden und noch nicht den höchsten Abschluss erreicht haben (BFS, 2021). Doch selbst wenn die Befragten einen nachobligatorischen Schulabschluss besitzen, stellt sich die Frage, ob ihr Schulabschluss in der Schweiz anerkannt wird und ob es aufgrund von allfälligen Sprachbarrieren möglich ist, im gelernten Beruf zu arbeiten (siehe dazu Kapitel 2.6 Abschnitt Erfolgsfaktoren).

Frage 1.8: Berufstätigkeit: Aus der Umfrage geht hervor, dass 72% der Befragten gegenwärtig nicht arbeiten. 18% arbeiten Vollzeit und 10% Teilzeit. Verglichen mit Fussnote 48 ist die Erwerbstätigenquote tiefer als diejenige auf kantonaler Ebene bei AH-Personen. Die hohe Arbeitslosenquote kann mit der tieferen Bildung gemäss Frage 1.7 erklärt werden. Weitere Faktoren bilden die fehlenden Sprachkenntnisse und der Aufenthaltsstatus, wie sie im Kapitel 2.6 Abschnitt Erfolgsfaktoren beschrieben werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass auch weitere Faktoren zur hohen Arbeitslosigkeit beitragen, die hier nicht aufgeführt werden. Im Vergleich dazu lag die Arbeitslosenquote in der Schweiz im Jahr 2022 bei 2,2% (SECO, 2022, S.22).

Frage 3.11 Bezug von Leistungen: Diese Frage wurde bewusst am Ende der Umfrage gestellt, um allfällige Abbrüche zu minimieren. Thematisch gehört sie jedoch zu den soziodemografischen Fragen. Von 119 Personen beziehen 90 (75%) Sozialhilfe, eine IV-Rente, Arbeitslosengeld oder Ergänzungsleistungen. 22 Personen (18%) beziehen keine der oben genannten Leistungen. 7 Personen (7%) gaben keine Antwort auf diese Frage. Man darf davon ausgehen, dass dieser hohe Anteil zum grössten Teil der hohen Arbeitslosigkeit geschuldet ist (vgl. Frage 1.8).

4.2 Block 2: Wohnort und Wohnsituation

Frage 2.1 Wohnort: Diese Frage wurde gestellt, um zu gewährleisten, dass nur Personen aus der Stadt Zürich an der Umfrage teilnehmen. Von 191 vollständigen Datensätzen hatten 17 Personen einen anderen Status als AH-Personen (vgl. Frage 1.3) und weitere 55 Personen lebten nicht in Zürich, was die Auswertung auf 119 Datensätze (n= 119) verringerte.

Frage 2.2 Stadtkreis: Die Frage, in welchem Stadtkreis eine Person lebt, wurde von vielen Teilnehmenden nicht beantwortet (39,5%). Dies erstaunt, da es weitaus persönlichere Fragen zu beantworten gab. Eine mögliche Erklärung wäre, dass die Frage als «Dropdownfrage» gestellt und somit nicht intuitiv beantwortet wurde. Oder es könnte darauf hindeuten, dass die Befragten nicht genügend lokale geografische

Kenntnisse besitzen, um sie zu beantworten. Dennoch kann man aus den 72 Antworten klare Tendenzen herauslesen.

Im Kreis 1 (Altstadt) und im Kreis 6 (Unter- und Oberstrasse) leben keine AH-Personen. Im Kreis 5 (Industriequartier), Kreis 4 (Aussersihl), Kreis 7 (Fluntern, Hottingen, Hirslanden und Witikon) und Kreis 8 (Riesbach) nur ein sehr kleiner Anteil der Befragten (zusammen 11%). Im Mittelfeld mit jeweils 8% der Personen befindet sich der Kreis 10 (Höngg und Wipkingen) und Kreis 12 (Schwamendingen). Somit leben knapp 75% der Befragten in lediglich 4 Stadtkreisen. Die meisten AH-Personen leben im Kreis 11 (Affoltern, Seebach und Oerlikon) mit 25%, gefolgt vom Kreis 9 (Albisrieden und Altstetten) mit 18%, dann im Kreis 2 (Enge, Wollishofen und Leimbach) mit 17% sowie Kreis 3 (Wiedikon) mit 13%.

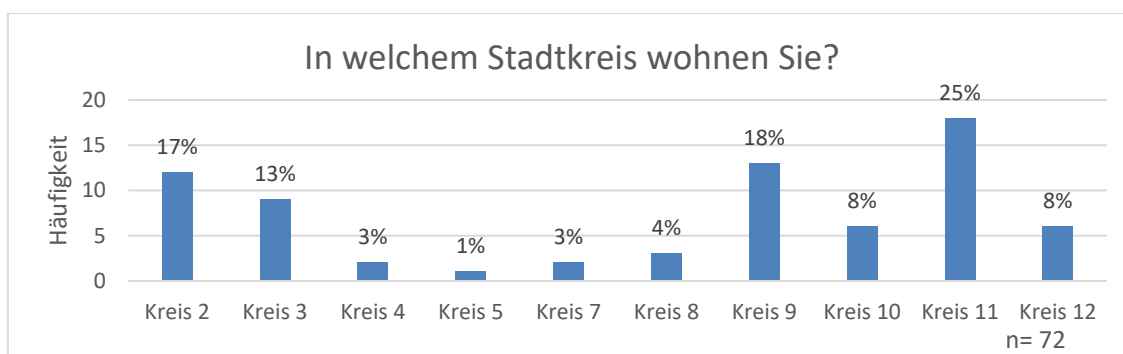


Tabelle 1: Frage 2.2 Wohnort von AH-Personen nach Stadtkreis

Die Ergebnisse der Umfrage bestätigen die im Kapitel 2.3 unter Punkt 8 beschriebene Verdrängungseffekte und stimmen somit weitgehendst überein mit den Erkenntnissen der Studie von SPUR an der ETH. Im Anhang 30 werden die Verdrängungseffekte nach Stadtkreisen visualisiert. Das Ausweichen in den Kreis 1 (Altstadt) in das Quartier Lindenhof konnte in der Umfrage nicht nachgewiesen werden. Die beiden Experten sind sich dennoch einig, dass nicht von einer übermässigen Segregation die Rede sein kann.

"Die freie Marktwirtschaft soll respektiert werden. Es muss nicht jede:r die Möglichkeit haben an der Bahnhofstrasse leben zu können. Aber genauso gilt es zu verhindern, dass «Problemquartiere» [...] entstehen. Es gibt in Zürich Hotspots für AH-Personen. [...] Es sind Stadtteile, in denen der Mietzins tendenziell tiefer ist und in denen es «einfacher» ist, an eine Wohnung heranzukommen, weil sie an die Agglomeration angrenzen" O.M.

"Segregationstendenzen sehe ich nicht. Ich habe immer noch den Eindruck, dass Zürich eine vielfältige Durchmischung und «Aufnahmekraft» in den Quartieren besitzt" N.F.

Dennoch sollte im Sinne der «gerechten Stadt» gemäss Kapitel 2.4 eine «existenzielle Wohnraumsicherung» für alle Bewohner:innen der Stadt Zürich sichergestellt werden.

Frage 2.3 Wohnform: Als häufigste Wohnform wurde die Wohnung (52%) genannt, gefolgt vom Wohnheim (AOZ Wohnungen, Notwohnungen) und Wohncontainer (temporäre Unterkunft) zusammen 23%, WG 18%, Gastfamilie 4% und Haus 3%. Die Wohnformen ändern sich tendenziell je nach Altersgruppen. Die Mehrheit der Befragten zwischen 35-44 Jahre geben an, in einer Wohnung zu leben. Man kann annehmen, dass es sich oft um Familienwohnungen handelt oder aber um eine WG, die nicht als solche angegeben wurde. In den zwei institutionalisierten Wohnformen (Wohnheim/Wohncontainer) leben am häufigsten die jüngsten zwei Altersgruppen, also Personen bis 24 Jahre. In Wohngemeinschaften leben vor allem 25-34-Jährige. Es kann vermutet werden, dass die WG als Vorstufe zu einer eigenen Wohnung angesehen werden kann oder aber, dass man sich mit dieser günstigeren Wohnform begnügt, bevor man eine eigene Familie gründet und deswegen in eine eigene Wohnung umzieht. Die Wohnform Gastfamilie wird ausnahmslos nur von Ukrainer:innen genannt. Dies ist auf die grosse Solidarität der Schweizer:innen gegenüber den Ukrainer:innen zurückzuführen, wie sie seit dem Beginn des Ukraine-Krieges gezeigt wurde. Bei den Personen, die ein Haus als Wohnform angeben, ist davon auszugehen, dass dieses mit mehreren Familien und/oder mit anderen Personen bewohnt wird und den Personen nicht für den Alleingebrauch zur Verfügung steht. Des Weiteren wird ersichtlich, dass vorläufig Aufgenommene tendenziell im institutionellen Rahmen und in WG wohnen. Dies im Gegensatz zu anderen AH-Personen, was auf einen schwierigeren Wohnungszugang hindeutet (vgl. 2.5 Abschnitt Wohnen als zentrale Integrationsvoraussetzung). Es wäre interessant gewesen zu erfahren, ob es sich bei den Wohnungen um eine private, genossenschaftliche oder städtische Wohnung handelt. Das hätte aber die Umfrage schwieriger gemacht und dies war zu vermeiden, damit sie niederschwellig blieb.

Frage 2.4 Wohnungssuche: Gegenwärtig suchen 76 Personen (64%) eine Wohnung in der Stadt, 43 Personen (36%) sind nicht aktiv am Suchen. Letztere beantworteten die Fragen im Block 3 gemäss ihrer letzten Wohnungssuche.

4.3 Block 3: Erfolgsfaktoren und Herausforderungen

Frage 3.1 minimale Wohnungsgrösse und 3.2 maximaler Mietpreis: Die Befragten suchen gleichermassen 1-4.5-Zimmer-Wohnungen. Noch grössere Wohnungen werden vergleichsweise weniger gesucht. Die Zahlungsbereitschaft nimmt mit der Grösse der Wohnung zu. In der untenstehenden Tabelle 2 ist die minimale Wohnungsgrösse in Bezug zum maximalen Mietpreis zur dargestellt. Man sieht, dass die maximale

Zahlungsbereitschaft dort liegt, wo die Mietzinslimiten der Sozialen Dienste Zürich gesetzt werden (vgl. Fussnote 19). Der maximale Mietzins für einen Einpersonenhaushalt liegt bei 1'200 CHF. Die Zahlungsbereitschaft für eine 1-1.5-Zimmer-Wohnung nimmt danach rapide ab. Dasselbe Muster ist auch für andere Wohnungsgrößen erkennbar.

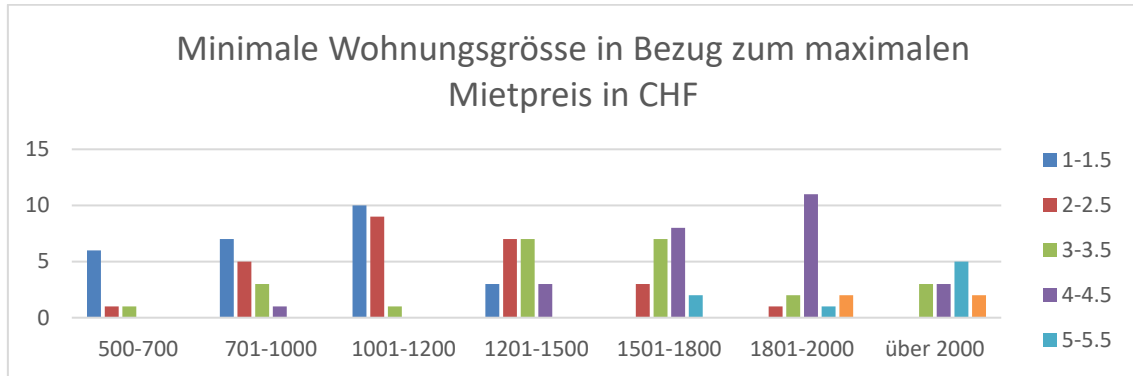


Tabelle 2: Frage 3.1 und 3.2 minimale Wohnungsgrösse im Bezug zum maximalen Mietzins

Frage 3.3 Wer hilft bei der Wohnungssuche?: 48% der Befragten geben an, selber eine Wohnung zu suchen. An nächster Stelle helfen Organisationen (AOZ und Sozialamt) mit 22%, gefolgt vom eigenen Netzwerk mit 18% sowie Dienstleister (Stiftung Domicil, Caritas u.a.) 12%. Obwohl die Frage mit Mehrfachantworten gestellt wurde, haben 69% der Befragten nur eine Antwort angegeben, 25 % gaben eine Mehrfachantwort an und 6% machten hierzu keine Angabe.

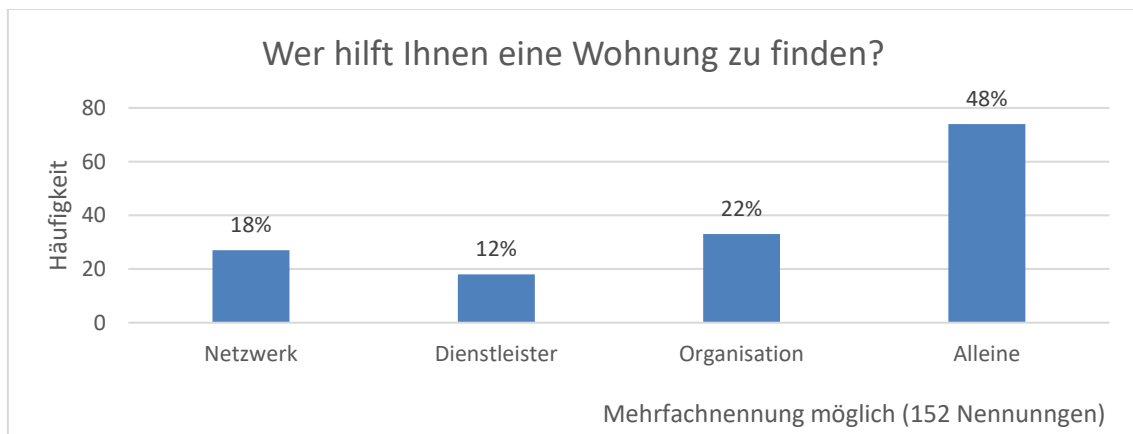


Tabelle 3: Frage 3.3 Wer hilft Ihnen, um eine Wohnung zu finden?

"Die Reihenfolge erstaunt nicht und sollte genau so sein. Jede Person soll zunächst alleine suchen und sich dann an die Institutionen bzw. sein Netzwerk wenden und erst am Schluss zu uns oder zur JuWo gehen. Denn die Vermittlung von Wohnraum kostet Geld. Und unser Auftrag besteht darin Personen zu helfen, die dies wirklich nötig haben. Eine Triage ist daher sinnvoll" N.F.

Frage 3.4 Wie wird die Wohnung gesucht?: Mit Abstand am häufigsten wird die Wohnung via Internet (42%) gesucht. Im Mittelfeld findet sich die städtische E-Vermietung (18%), das Netzwerk (13%) und die Homepages von Genossenschaften, Immobilienfirmen und Stiftungen (12%). Seltener wird über gratis Inserate (7%), in der Zeitung (5%) oder über andere Kanäle (3%) Wohnungen gesucht. Diese Frage wurde von 43% der Befragten nicht beantwortet und ist somit die am häufigsten unbeantwortete Frage der vorliegenden Umfrage. Eine Einfachantwort gaben 30% der Beteiligten an, während eine Mehrfachantwort von 27% abgegeben wurde.

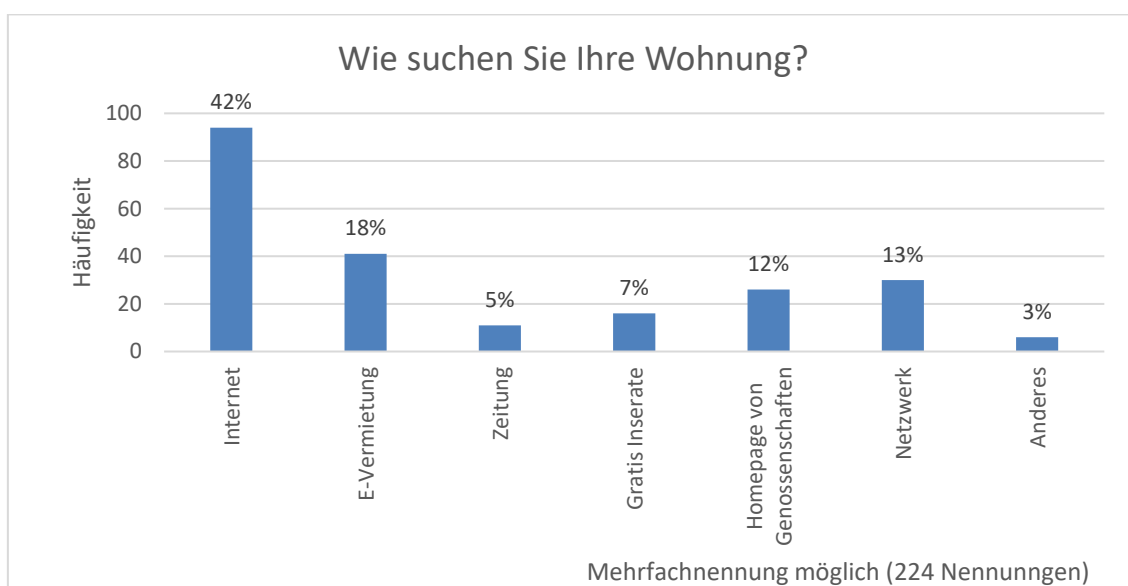


Tabelle 4: Frage 3.4 Wie suchen Sie Ihre Wohnung?

Die Experten nahmen bezüglich der Digitalisierung des Bewerbungsprozesses verschiedene Positionen ein.

"Die Hürden sind aus meiner Sicht tiefer geworden. Caféflecken und zerknitterte Papiere in der Bewerbung, wie es sie früher gab, gibt es nicht mehr. Früher hätte man ein solches Dossier sofort aussortiert. Somit steigen die Chancen bei der Wohnungsbewerbung durch die Digitalisierung" O.M.

"Die verstärkte Digitalisierung und E-Vermietung führen zu stärkeren Chancenungleichheiten, sobald es sich um Lebensläufe handelt, die nicht dem Mainstream entsprechen. [...] Viele digitale Vermietungssysteme sind auf so einen Fall gar nicht ausgerichtet und dennoch möchte man die Angaben möglichst korrekt eingeben. Wir sind dann plötzlich die «Frau Stiftung Domicil, geboren 1994». Das führt zu absurden Situationen" N.F.

Das eigene Netzwerk ist aus Sicht der Experten der effektivste Hebel, um an eigenen Wohnraum zu kommen.

"Das Netzwerk ist der grösste Trumpf, den eine Person besitzen kann" N.F.

Frage 3.5 Persönliche Herausforderungen: Bei den persönlichen Herausforderungen steht an erster Stelle das Zusammenstellen eines vollständigen Bewerbungsdossiers (30%). Dieses ist jedoch die Grundvoraussetzung, um überhaupt eine Chance auf eine Wohnung zu bekommen (vgl. dazu Kapitel 2.3 Punkt 9 Vermietungsabläufe). Wie schwierig diese Vorgabe für AH-Personen einzuhalten ist, zeigen die verschiedenen Angebote der Stadt und von gemeinnützigen Organisationen, die sich dieser Problematik widmen⁵¹. In sogenannten «Schreibdiensten» bietet man den Betroffenen Zugang zum Internet, hilft ihnen im Umgang mit dem Computer und unterstützt sie beim Bestellen und/oder Ausfüllen von Formularen sowie beim Schreiben des Bewerbungsbriefes für die Wohnung (vgl. dazu Kapitel 2.6 Abschnitt Stufe 1-Beratung und Unterstützung).

"Aber dann muss es vor allem schnell gehen - sehr schnell. Man kann nicht zum Schreibdienst gehen und sein Schreiben anpassen lassen. Bis dahin hat man 3 Tage verloren. Unser Ziel ist es, die freie Wohnung möglichst schnell «vom Tisch» zu haben" O.M.

"Wir erarbeiten mit unseren Kunden/Kundinnen persönliche Portraits bzw. Fotos, die ihre (Familien-) Geschichte erzählen. Wir müssen den weichen Kern im Herz des Bewirtschaftenden erreichen. Dies geht über Storytelling am einfachsten. Es handelt sich um Menschen, die vermieten und Menschen, die mieten. Diese gilt es zusammenzubringen" N.F.

An zweiter Stelle stellt das Zahlen der Mietkaution (22%) die AH-Personen vor eine Herausforderung. Dies erstaunt nicht, weil die Personen i.d.R. über bescheidene finanzielle Mittel verfügen (Vgl. Kapitel 2.6 Abschnitt Verbürgung Mietkaution). An dritter Stelle wird der Aufenthaltsstatus (20%) und an vierter die Diskriminierung (15%) genannt. Die Reihenfolge ändert sich, wenn man die Ergebnisse nach Aufenthaltsstatus auswertet. Für Personen mit Schutzstatus S spielt neben dem Bewerbungsdossier und der Mietkaution vor allem ihr Aufenthaltsstatus eine Rolle. Dieser ist rückkehrorientiert, was sich bei der Wohnungssuche oftmals nachteilig auswirkt.

"Wenn man Wohnungen vermietet, möchte man möglichst wenig Aufwand und dementsprechend lange Mietverhältnisse, was bei einem rückkehrorientierten Status nicht gegeben ist" O.M.

Bei den übrigen Status wird nach dem Zusammenstellen des Bewerbungsdossiers an zweiter Stelle Diskriminierung als Hindernis genannt (Siehe dazu Kapitel 2.6 Abschnitt Herausforderungen).

⁵¹ Als Bsp. kann der Schreibdienst der Stadt Zürich: [Schreibdienst - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](http://stadt-zuerich.ch) und der Verein Kafi Klick: [Projekt \(kafiklick.ch\)](http://kafiklick.ch) genannt werden.

"Man hat Vorbehalte betreffend die Verständigung, allfälligen Geruchsemissionen, Einhaltung der Ruhezeiten [...] Da gibt es viele Bilder und Klischees. [...] Vielleicht ist es nicht mehr so friedlich, wenn plötzlich jemand «Fremdes» kommt. Ist das Diskriminierung? Wahrscheinlich ja. oder aber es ist einfach der bequemere und einfachere Weg" N.F.

Eine untergeordnete Rolle hingegen kommt dem Referenzschreiben (7%) und dem Fehlen von Schulden sowie Betreibungen (6%) zu. Diese Frage haben 55% der Personen mit einer Einfachantwort beantwortet, 27% mit einer Mehrfachantwort und 18% nahmen keine Stellung dazu.

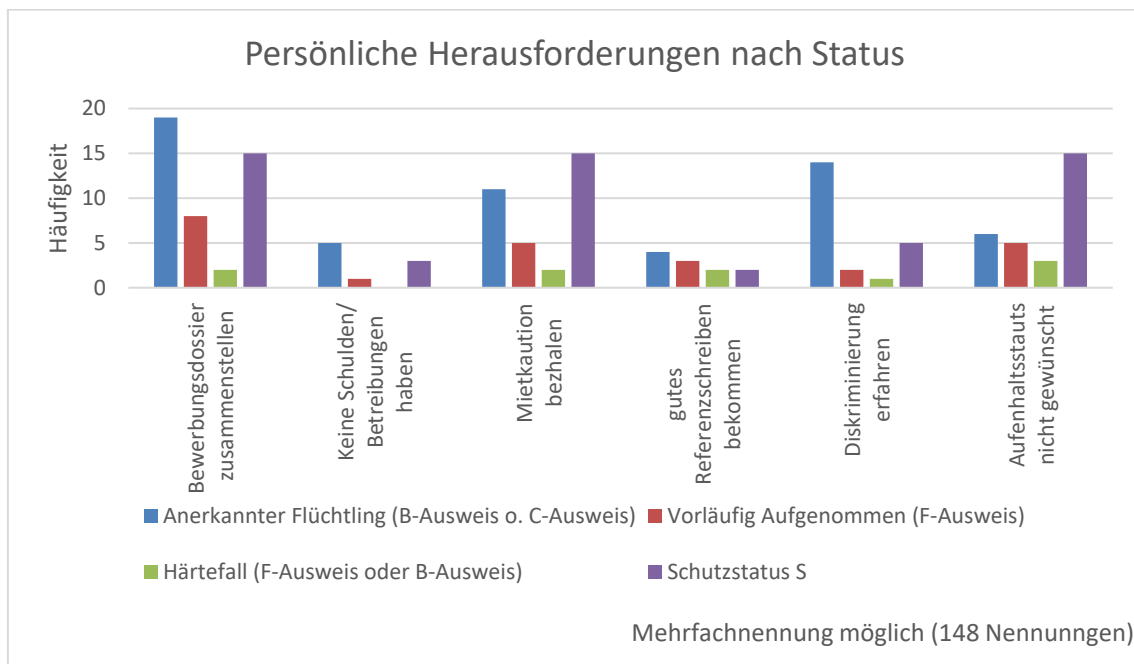


Tabelle 5: Frage 3.5 und 1.3 Persönliche Herausforderungen nach Aufenthaltsstatus

Frage 3.6 Allgemeine Herausforderungen: Als grösste allgemeine Herausforderungen werden die teuren Wohnungen (35%), die wenigen Wohnungen (29%) und die vielen Mitbewerber (24%) genannt (siehe dazu Kapitel 2.3, Punkt 5 Bruttomietpreise, Punkt 6 Leerwohnungsziffer und Punkt 9 Vermietungsabläufe sowie Fussnote 25). Eine untergeordnete Rolle spielen die befristeten Wohnlösungen (8%) sowie eine ungenügende Wohnqualität (4%).

"In den letzten 20 Jahren, hat sich die Situation für potenzielle Mietende definitiv verschlechtert. Die Nachfrage nach einem «Stadtleben» ist gestiegen, gleichzeitig kann das Angebot nicht in diesem Tempo mitwachsen. [...] Es könnte ja sein, dass jemand explizit günstig bauen möchte, damit man Wohnraum für finanziell schwächere Personen schafft. Aber wie soll er das tun, wenn überall Hürden im Weg stehen? Diese spiegeln sich dann im Mietzins wieder. Ein Projekt muss sich am Ende des Tages finanziell lohnen" O.M.:

Die Reihenfolge der Ergebnisse bleibt dieselbe, auch wenn sie nach Aufenthaltsstatus ausgewertet wird.

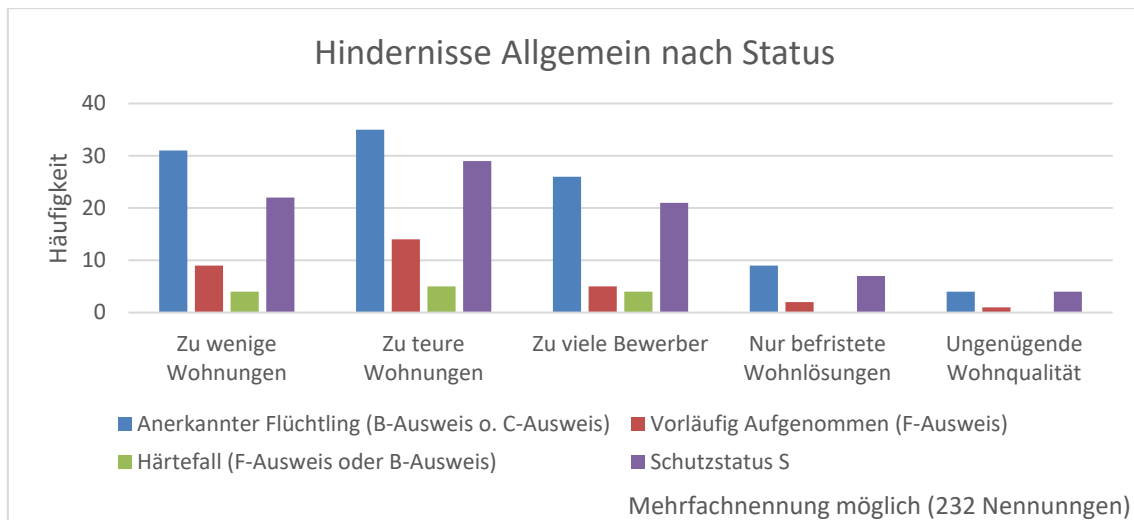


Tabelle 6: Frage 3.6 und 1.3 Allgemeine Herausforderungen nach Aufenthaltsstatus

Dass die ungenügende Wohnqualität eine untergeordnete Rolle spielt, ist als positiv zu werten. Dennoch sollte man die Ergebnisse mit Vorsicht geniessen, da die eigene Wohnsituation subjektiv eingeschätzt wird und man trotzdem in ungenügenden Wohnverhältnissen leben kann, ohne dass man sich dessen bewusst ist (vgl. Kapitel 2.5 Abschnitt Wohnen als zentrale Integrationsvoraussetzung).

"Obwohl es aus der Umfrage nicht hervorgeht, ist die ungenügende Wohnqualität ein Riesenthema [...] Man fragt sich, wie so etwas in einer Stadt wie Zürich überhaupt möglich ist. Es gibt Vermieter, die im «Graubereich» arbeiten. Es handelt sich um Kleinstzimmer, manchmal sogar ohne Küche, die die Mietzinslimate der Sozialhilfe vollends abschöpfen. [...] Wenn Wohnraum so begehrt ist, dann ist der Phantasie, was als Wohnraum angeboten und vermietet werden kann, keine Grenze gesetzt" N.F.

Diese Frage wurde von 55% der Befragten als Mehrfachantwort beantwortet und von 39% als Einfachantwort. Nur 6% liessen die Frage unbeantwortet.

Frage 3.7 Erfolgsfaktoren: Die Antworten auf diese Frage fallen vielfältig und ausgeglichen aus. Als wichtigster Faktor mit 19% wird die Arbeit genannt. Doch diesen Faktor erfüllen 72% der befragten AH-Personen nicht (vgl. Frage 1.8). Die Gründe hierfür sind divers; bescheidene Sprachkenntnisse, ein vorläufiger Aufenthaltsstatus (F und S) und die nicht vorhandene bzw. anerkannte (Aus-) Bildung (vgl. Frage 1.7) erschweren den Zugang zum Arbeitsmarkt (siehe dazu Kapitel 2.5 Abschnitt Wohnen als zentrale Integrationsvoraussetzung). Die anderen Faktoren spielen für AH-Personen ebenfalls eine wichtige Rolle.

"Eine Arbeit zu haben ist sicher ein sehr wichtiger Faktor, denn es zeigt auf, dass man es geschafft hat sich hier zu integrieren und dass man gewillt ist sich zu engagieren. Es gibt genügend Vorurteile, die so beseitigt werden können" N.F.

"Das Hauptargument lautet hier «Sicherheit» und bei AH-Personen ist das immer ein Fragenzeichen. Darum ist es immer sinnvoll, eine Organisation oder Dienstleister im Rücken zu haben, der mit uns auf Augenhöhe diskutieren kann und allfällige Sprachbarrieren überwindet" O.M.

Interessant ist, dass anerkannte Flüchtlinge die erfolgsversprechenden Faktoren eher in der Arbeit, Mietkaution und gutem Referenzschreiben verorten, während Personen mit Schutzstatus S die Erfolgsfaktoren eher bei den Dienstleistern und der eigenen Flexibilität sehen. Die Annahme einer befristeten Wohnlösung wird hingegen von allen deutlich weniger als Erfolgsfaktor gewertet.

"Die meisten Leute, die wir unterstützen, befinden sich in irgendeiner Art in einer befristeten Lösung oder einem Provisorium bzw. einer Notwohnung der Stadt. Es ist verständlich, dass eine befristete Lösung keine Lösung bzw. Erfolg für die Betroffenen darstellt" N.F.

46% der Befragten haben auf diese Frage mit einer Einfachantwort geantwortet, 41% mit einer Mehrfachantwort und 13% haben die Frage nicht beantwortet.

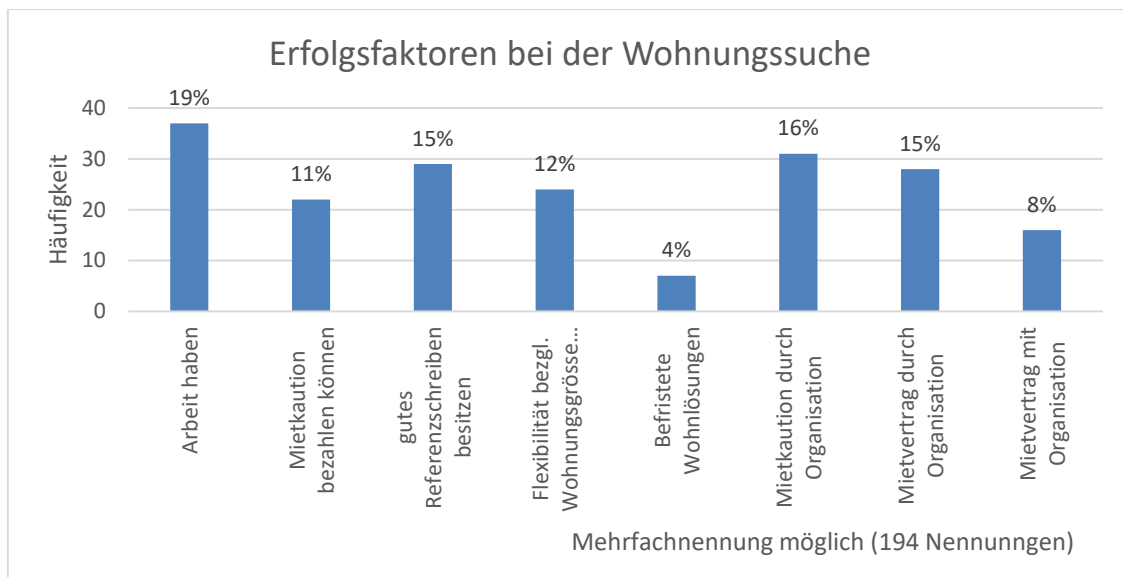


Tabelle 7: Frage 3.7 Erfolgsfaktoren bei der Wohnungssuche

Frage 3.8 Dauer der Wohnungssuche: Betrachtet man die Suchdauer von allen AH-Personen, so bekommt man den Eindruck, dass innerhalb einer Jahresfrist 64% der Personen eine Wohnung finden. 30% brauchen 2 oder mehr als 2 Jahre. 6% haben sich zu dieser Frage nicht geäußert.

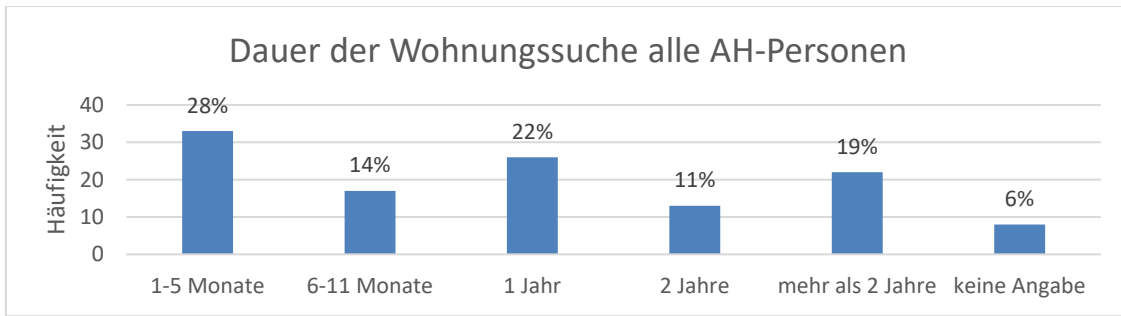


Tabelle 8: Frage 3.8 Dauer Wohnungssuche alle AH-Personen

Klammert man hingegen Personen mit einem Schutzstatus S aus, ergibt sich ein komplett anderes Bild. 50% der Befragten finden innerhalb einer Jahresfrist eine Wohnung. Das sind 14 Prozentpunkte weniger als zuvor. Hingegen brauchen 47% der Befragten 2 Jahre oder länger um eine Wohnung zu finden.

"Mein Bauchgefühl sagt mir, dass eine Suchdauer von mehr als zwei Jahre bei AH-Personen massiv länger ist, als die Suchdauer von Personen, die keinen Asylhintergrund haben"

O.M.

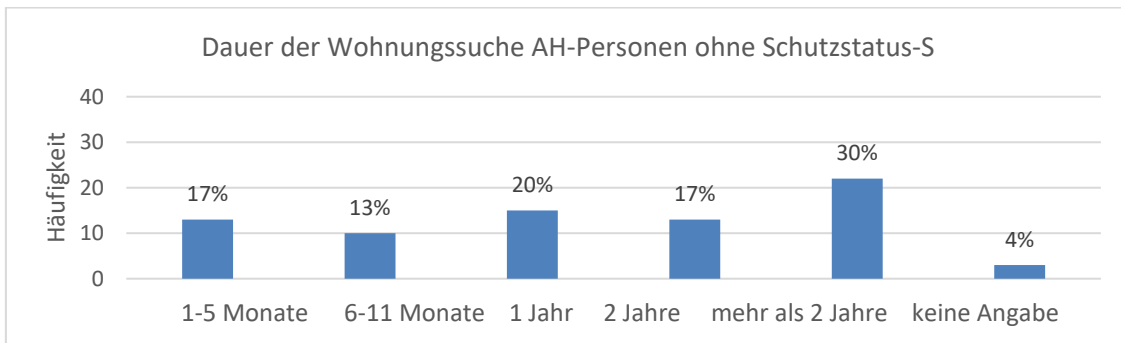


Tabelle 9: Frage 3.8 Dauer Wohnungssuche AH-Personen ohne Schutzstatus S

Die kürzere Suchzeit von Personen mit Schutzstatus S ist zu einem auf die kürzere Aufenthaltsdauer zurückzuführen, zum anderen darf vermutet werden, dass ihnen die Integration auf dem freien Wohnungsmarkt leichter fällt, als anderen AH-Personen. Die Daten zeigen zudem, dass kleinere Wohnungen tendenziell schneller gefunden werden als grössere Wohnungen. Eine Abhängigkeit zum maximalen Mietzins konnte hingegen nicht festgestellt werden. Interessant ist zudem die Betrachtung, wie sich die Suchdauer ändert, je nachdem mit wem man die Wohnung sucht. Bei städtischen Einrichtungen werden die Wohnungen meistens innerhalb eines Jahres gefunden. Sucht man alleine oder via Netzwerk fallen die Antworten sehr heterogen aus. Wenn man mit einem Dienstleister sucht, dauert die Wohnungssuche am längsten. Dem ist gemäss N.F. so,

"[...]weil Domicil Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt vermittelt, während die AOZ angemietete bzw. eigene Wohnungen besitzt"

Frage 3.9 Bekannte Anlaufstellen: Als wichtigste Anlaufstelle wird die AOZ mit 46% genannt. Dies ist nicht weiter überraschend, da die allermeisten AH-Personen im Zuge ihres Asylverfahrens in Unterkünften und Wohnungen der AOZ leben oder beim Integrationsprozess durch die AOZ unterstützt werden (vgl. 2.1 Abschnitt Kommunale Asyl- und Flüchtlingsfürsorge der Stadt Zürich). Bei den nächsten zwei Akteuren handelt es sich um nicht staatliche Dienstleister. Die Caritas mit 26% bietet Wohnberatungsgespräche an, während die Stiftung Domicil mit 12% Wohnraum vermittelt (siehe dazu Kapitel 6 Abschnitt Stufe 1-Beratung und Unterstützung und Stufe 2-Wohnraumvermittlung und -sicherung). Die anderen Akteure sind den AH-Personen zwar weniger bekannt, doch auch sie leisten einen wichtigen Beitrag zum Thema Wohnberatung. Gerade die Beratungsgespräche von Solinetz, die allen Personen offen stehen, unabhängig vom Aufenthaltsstatus und den Einkommensverhältnissen, sind immer sehr gut besucht. Es ist weiter zu erwähnen, dass das Projekt Wegeleben von der Young Caritas Schweiz nicht mehr aktiv ist.

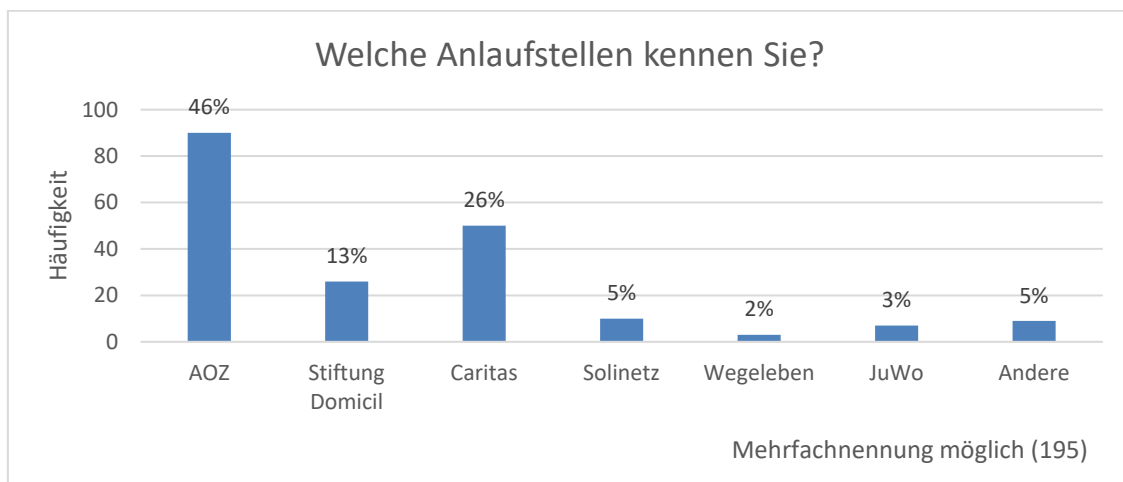


Tabelle 10: Frage 3.9 Bekannte Anlaufstellen

Frage 3.10 Wohnzufriedenheit: Betreffend der Wohnzufriedenheit geben 45% der AH-Personen an zufrieden oder eher zufrieden zu sein. 21% der befragten Personen nehmen eine neutrale Haltung zu ihrer Wohnsituation ein. 32% sind mit ihrer Wohnsituation eher unzufrieden oder unzufrieden. 2% haben keine Aussage zu dieser Frage gemacht. Die Ergebnisse stehen im Widerspruch zur Frage 2.4 bei der 64% der Personen angaben eine neue Wohnung zu suchen. Da nicht nach den Gründen für einen Wohnungswechsel gefragt wurde, kann nicht nachvollzogen werden, ob die Personen ihre Wohnung aufgeben, weil sie z.B. durch einen Neubau ersetzt wird oder weil die Wohnverhältnisse unzureichend sind. Letzteres könnte auch der Fall sein, selbst wenn die Person zufrieden mit ihrer Wohnsituation ist (Siehe dazu Kapitel 2.5 Abschnitt

Wohnen als zentrale Integrationsvoraussetzung und Frage 3.6 in diesem Kapitel). Zudem ist es durchaus möglich, dass die Antwort «es geht» umgangssprachlich als «mittelmässig» gedeutet wurde, was die Ergebnisse eher negativer ausfallen lassen würden.

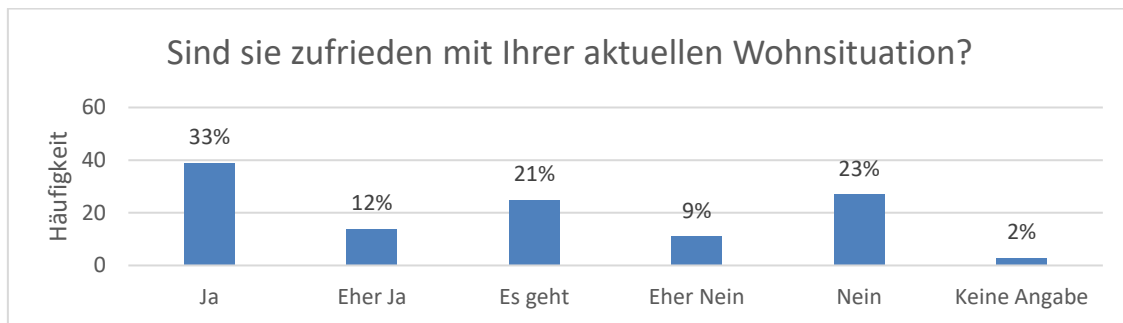


Tabelle 11: Frage 3.10 Wohnzufriedenheit

4.4 Handlungsansätze

Auch wenn es nicht das Kernthema der vorliegenden Arbeit ist, fragt man sich dennoch, wie man AH-Personen helfen könnte. Es wurden 11 Handlungsansätze aufgelistet und mit den Experten diskutiert. Diese dienen als Denkanstösse und bilden eine mögliche Diskussionsgrundlage. Und wie N.F. richtig sagte:

"[...]dennoch ist es wichtig, dass Ideen und mögliche Lösungsansätze laut ausgesprochen werden, um daraus umsetzbare Handlungen ableiten zu können"

1) Konzept Gastfamilie etablieren:

"Ich glaube, dass es keinen einfacheren Weg gibt, als via Gastfamilie in einem fremden Land anzukommen. Sie helfen dir mit der Sprache, Integration, Wohnungsvermittlung und ihrem Netzwerk. [...] Natürlich muss man aber bedenken, dass uns die Ukrainer:innen kulturell sehr nahe sind. Das ist bei anderen AH-Personen eher nicht der Fall, was unter Umständen mehr Toleranz bedarf und mehr Aufwand bedeuten könnte" O.M.

2) Besteuerung von übermässigem Flächenverbrauch:

"Was jedoch bestechend an dieser Idee ist, ist die Tatsache, dass wenn wir den Flächenverbrauch wie vor 30 Jahren beibehalten hätten, heute viele Probleme nicht existieren würden, weil für mehr Menschen Wohnraum verfügbar wäre" N.F.

3) Leerwohnungsziffer erhöhen:

"Das ist ein grosses Thema. Ich stelle mir die Frage, ob es eine Interessensabwägung zwischen dem Bau vom Wohnraum und dem Rekurs des Einsprechenden geben müsste [...] Zudem kommt hinzu, dass das Bauen durch diverse Vorschriften und Gesetze enorm erschwert wird. [...] Es gibt viele Personen, die unter diesen Umständen nicht bauen wollen, obwohl sie könnten. Wie man dieses Problem lösen soll, ist mir ein Rätsel." O.M.

4) Anonymisierte Bewerbungsverfahren bei Wohnvergabe:

"Und dennoch ist es oftmals ein sehr persönliches Geschäft, bei welchem der Eigentümer/Vermieter die potenziellen Mietenden selbst auswählen möchte. Es ist eine sehr bewusste Wahl, wie sich der Mietermix zusammensetzt. Da passt die Idee des anonymisierten Bewerbungsverfahrens überhaupt nicht" N.F.

5) Umwandlung von «Notwohnungen» in langfristige Wohnlösungen:

"Dennoch ist es extrem heikel, eine Notwohnung in eine langfristige Lösung umzuwandeln, da dies wiederum ausgenutzt werden könnte, sobald sich das herumsprechen sollte. Die Notwohnungen würden als Eintrittsticket in den normalen Wohnungsmarkt missbraucht werden und das soll auf keinen Fall geschehen" N.F.

6) Einkommensabhängige Kostenmiete + bei Genossenschaften:

"Man könnte sich bessere und schärfere Kontrollen/Aufsicht vorstellen. Ich kenne persönlich Leute, die selbständig sind und eine eigene Firma besitzen und dennoch seit 15 Jahren in einer Genossenschaftswohnung leben. [...] Es ist eine Frage der fairen Verteilung von günstigem Wohnraum" O.M.

7) Fokus auf das S bei ESG-Strategien von institutionellen Immobilienbesitzern:

"Wir sind gegenwärtig daran mit einigen Eigentümer eine Kooperationsvereinbarung zu unterzeichnen. Darin verpflichten sie sich proaktiver an die Stiftung Domicil günstige Objekte zu vermieten oder sogar Objekte mit einem Rabatt weiterzugeben. Dafür können sie wiederum ausweisen, dass sie sich sozial engagieren" N.F.

8) AÖZ als zentrale Anlaufstelle für Wohnungsvermittlung und -fragen:

"In meinen Augen haben Organisationen und Dienstleister ein grosses Potenzial AH-Personen Wohnraum zu verschaffen und ihre Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt zu erhöhen, weil sie den Vermietenden die nötige Sicherheiten geben" O.M.

9) Etablierung eines Humanitären Status und Abschaffung des F-Status:

"Man sollte die Status vereinfachen und die Menschen besser informieren. Ich glaube diese Massnahme könnte sicherlich helfen, den Zugang zum Wohnraum zu vereinfachen" O.M.

10) Vorhandene Dienstleistermodelle stärken und ausbauen:

"Ja. [...] Wenn wir sehen, dass hinter einer Wohnungsbewerbung eine Organisation oder Dienstleister steht, gibt uns das Sicherheit." O.M.

11) Existenzielle Wohnraumsicherung gewährleisten:

"Das Thema ist auch eng mit der Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum in der Stadt verknüpft. Bisher habe ich hierfür kein Patentrezept gefunden. Oftmals wird dagegen argumentiert, dass es eigentlich genügend bezahlbaren Wohnraum gibt, dieser aber nicht optimal bzw. gerecht verteilt ist" N.F.

5. Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Der Druck auf den Zürcher Wohnungsmarkt ist aus diversen Gründen sehr gross (vgl. Kapitel 2.3). Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt das gegenwärtige Angebot bei weitem. AH-Personen müssen sich gegen zahlreiche andere Wohnungssuchende behaupten, die ebenfalls auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Dies stellt sie oftmals vor grosse Herausforderungen.

Obwohl im Durchschnitt alle acht Jahre ein vollständiger Mieterwechsel im bestehenden Wohnungsmarkt stattfindet, gestaltet sich der Zugang zu diesen Wohnungen in der Praxis als schwierig (vgl. Kapitel 2.3 Punkt 6 Leerwohnungsziffer). Ein entscheidender Erfolgsfaktor bildet hier das persönliche Netzwerk, das einer Person Wohnraum vermitteln kann (vgl. Kapitel 1.2, Forschungsfrage 1; Kapitel 4.3, Frage 3.4). Ist dieses Netzwerk aus verschiedenen Gründen nicht vorhanden, kommen Organisationen und Dienstleister ins Spiel. Der grosse Vorteil dieses Modells besteht darin, dass monetäre und nicht-monetäre Sicherheiten gegenüber dem Vermietenden geboten werden können, was die Chancen auf einen erfolgreichen Mietabschluss deutlich erhöht (vgl. Kapitel 1.2, Forschungsfrage 2; Kapitel 4.3, Frage 3.3 & 3.7). Neben bezahlbarem Wohnraum ist ein diskriminierungsfreier Zutritt zum Arbeitsmarkt, eine umfassende Aus- oder Weiterbildung sowie eine gesicherte Gesundheitsversorgung erforderlich, um die Integration von AH-Personen zu ermöglichen und die "Ungleichheiten hinsichtlich Chancen zur Teilhabe in verschiedenen Lebensbereichen" (Bartosik, 2022, S.52) abzubauen. Denn allzu oft sehen sich AH-Personen aufgrund ihres Status oder Herkunft diversen Vorurteilen und Ressentiments ausgesetzt (Kapitel 1.2 Forschungsfrage 3; Kapitel 4.3, Frage 3.5 & 3.6).

Im Kapitel 4.4 dieser Arbeit wurden mögliche Handlungsansätze skizziert, wie man diesen diversen Hindernissen begegnen könnte. Sie sollen als weiterführende Diskussionsgrundlage dienen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Gewährleistung der existenziellen Wohnraumsicherung ein Grundrecht und kein Sozialziel sein sollte, und allen Bewohner:innen der Stadt Zürich zustehen müsste. Insbesondere armutsbetroffene und –gefährdete Personen sollten einen schnelleren und einfacheren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben, um in Würde und Sicherheit leben zu können. Denn:

"Es ist essenziell, dass man an möglichst unterschiedliche Menschen Wohnraum vermietet und ihnen eine faire Chance gibt Teil dieser Gesellschaft zu werden" N.F.

5.2 Methodische Reflexion und Diskussion

Das Forschungsgebiet der existenziellen Wohnraumversorgung von AH-Personen ist bisher aus immobilienwissenschaftlicher Sicht noch wenig erforscht. Mehrheitlich kommt die verwendete Fachliteratur aus den Bereichen Soziologie, Stadtentwicklung, Rechtswissenschaften, Statistik und dem medialen Diskurs.

Aufgrund der Komplexität des Themas, das sich nicht allein durch ein einziges Fachgebiet erschließen lässt, wurde der Theorieteil umfassend gestaltet. Es wurde angestrebt, möglichst viele verschiedene Aspekte zu einer kohärenten Gesamtbetrachtung zusammenzuführen. Die zur Verfügung stehenden Informationen zu den einzelnen Bereichen konnten nicht vollständig genutzt werden, sodass kein Anspruch auf Ganzheitlichkeit erhoben werden darf. Dennoch war die starke Gewichtung auf den Theorieteil unerlässlich, um ein grundlegendes Verständnis für das Thema zu entwickeln und die Ergebnisse der Untersuchung einordnen zu können.

Der Rücklauf der Online-Umfrage war höher als erwartet. Wahrscheinlich wurde dies durch den Umstand begünstigt, dass viele Teilnehmenden im Rahmen eines Deutschkurses die Umfrage ausfüllten oder durch einen Dienstleister kontaktiert wurden. In persönlichen Gesprächen wurde die Autorin mehrfach gefragt, ob sich aus der Umfrageteilnahme Nachteile bei der Wohnungssuche ergeben könnten. Dies verdeutlicht, dass es sich bei AH-Personen um eine vulnerable Gruppe handelt, was bei der Umfragegestaltung berücksichtigt wurde. Die Umfrage musste möglichst einfach gestaltet sein, da für viele Betroffene die deutsche Sprache weiterhin eine Barriere darstellt. Dementsprechend wurden einige Fragen weniger komplex gestellt, als von der Autorin gewünscht, mit dem Ziel einen möglichst hohen Rücklauf zu gewährleisten.

Der Kontakt mit den Betroffenen in der offenen Sprechstunde war sehr wertvoll, da er das Thema zusammen mit den innenwohnenden Problematiken ungefiltert darstellte. Die persönlichen Begegnungen ermöglichten es, die Menschen und ihre Sorgen zu sehen und zu spüren. Dies führte jedoch dazu, dass es danach nicht leicht war, nüchtern und sachlich über das Thema weiterzuschreiben, da die individuellen Lebensgeschichten einen nicht unberührt liessen.

Die durchgeführten Experteninterviews lieferten wertvolle Einblicke auf fachlicher Ebene. Es wäre spannend gewesen, weitere Vermieter wie Pensionskassen, Institutionelle und Genossenschaften zu befragen, wie und unter welchen Bedingungen sie AH-Personen Zugang zu (bezahlbarem) Wohnraum ermöglichen.

5.3 Ausblick

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit einer spezifischen Untersuchungsgruppe (AH-Personen) auf einem ebenso spezifischen Wohnungsmarkt (Zürich). Sowohl die theoretische Grundlage als auch die durchgeführte Umfrage zeigen die verschiedenen Hindernisse auf, die es AH-Personen erschweren, Zugang zu (bezahlbarem) Wohnraum zu finden. Dennoch wäre es unangemessen zu glauben, dass nur diese Gruppe besonders betroffen ist. Die Notwendigkeit einer existenziellen Wohnraumsicherung betrifft konsequenterweise alle armutsgefährdeten und –betroffenen Personen. An diesem Punkt stellt sich die entscheidende Frage, wie der bezahlbare Wohnraum in der Stadt verteilt ist und ob er denjenigen zur Verfügung steht, die ihn am dringendsten benötigen.

Die MSc Absolventin Sophie Hauller vom SPUR an der ETH verfasste im Juli 2023 ihre Abschlussarbeit zum Thema: "Wohnzugang und -situation geflüchteter Menschen im Kanton Zürich". Die Forschungsfragen sind weitgehend deckungsgleich mit denen der vorliegenden Arbeit. Als empirische Methode wurde aber die Wohnbiographie (Interviews mit AH-Personen) gewählt. Die beiden Arbeiten ergänzen sich daher sehr gut. Frau Hauller stellte der Autorin zusätzliche (unveröffentlichte) wissenschaftliche Arbeiten des Instituts für Raumplanung an der TU Wien zur Verfügung, die jedoch aus Zeitgründen nicht in die vorliegende Arbeit einfließen. Sie werden aber im weiterführenden Literaturverzeichnis aufgeführt und bieten einen guten Ausgangspunkt für weitere mögliche Abschlussarbeiten in diesem Fachgebiet.

Weitere Forschungsgebiete im immobilienwirtschaftlichem Kontext umfassen einige der hier aufgeführten Handlungsansätze, wie die Einführung der Kostenmiete + in Genossenschaftswohnungen, der Fokus und Ausarbeitung des sozialen Aspekts in ESG-Strategien oder die Optimierung bzw. Ausweitung bestehender oder Einführung neuer Dienstleistungsmodelle in der Wohnraumvermittlung.

Abschliessend sei erwähnt, dass die meisten Fachpersonen, mit denen die Autorin während der Arbeit in Kontakt kam, die Dringlichkeit des vorliegenden Forschungsgebiets betonten, insbesondere aus der Perspektive der Immobilienbranche. Denn obwohl es sich im Grundsatz um die existenzielle Wohnraumversorgung von vulnerablen Personen handelt, fehlt es der breiten Masse i.d.R. am nötigen Knowhow im Bezug auf AH-Personen und ihre Hindernisse. Ein praxisorientierter Diskurs zu diesem Thema würde helfen eine Brücke zwischen der Immobilienbranche und AH-Personen zu schlagen, ganz im Sinne der «gerechten Stadt».

Literaturverzeichnis

- Abkommen über die Rechtsstellung der Flüchtlinge, Genfer Flüchtlingskonvention (GFK) vom 28. 07. 1951, SR 0.142.30 (2012). Gefunden unter [SR 0.142.30 - Abkommen vom 28. Juli 1951 über die Rechtsstellung der Flüchtlinge \(mit Anhang\) \(admin.ch\)](#)
- Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (AEMR) vom 10.12.1948, Resolution 217 A (III) (ohne Datum). Gefunden unter [OHCHR | Universal Declaration of Human Rights - German \(Deutsch\)](#)
- Althaus, E., Schmidt, M. & Glaser, M. (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 Nr. 2/16*. Bern: BSV und BWO.
- Althaus, E., Schmidt, M. & Glaser, M. (2017). *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*. Bern: BSV und BWO.
- Asylfürsorgeverordnung (AfV) vom 25.05.2005, 851.13 (2020). Gefunden unter [Asylfürsorgeverordnung \(AfV\) | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)
- Asylgesetz (AsylG) vom 26. 6. 1998, SR 142.31 (2022). Gefunden unter [SR 142.31 - Asylgesetz vom 26. Juni 1998 \(AsylG\) \(admin.ch\)](#)
- Asylorganisation der Stadt Zürich AOZ (ohne Datum a). *Kantonale Asylunterkünfte*. Gefunden unter [Kantonale Asylunterkünfte - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Asylorganisation der Stadt Zürich AOZ (ohne Datum b). *Unterbringung in der Stadt Zürich*. Gefunden unter [Unterbringung in der Stadt Zürich - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Asylorganisation der Stadt Zürich AOZ (ohne Datum c). *Sozialhilfe für Asylsuchende, vorläufig aufgenommene Ausländer*innen und Personen mit Schutzstatus S*. Gefunden unter [Sozialhilfe für Asylsuchende, vorläufig aufgenommene Ausländer*innen und Personen mit Schutzstatus S - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Asylverordnung 1 über Verfahrensfragen (AsylV 1) vom 11. August 1999, SR 142.311 (2023). Gefunden unter [SR 142.311 - Asylverordnung 1 vom 11. August 1999 über Verfahrensfragen \(Asylverordnung 1, AsylV 1\) \(admin.ch\)](#)
- Bartosik, F. (2022). *Migration und Integration. Migrationsbewegungen und Bevölkerung mit Migrationshintergrund*. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik. ISBN 978-3-303-01300-7.
- Beck, L., Fuchs, S., Thoma, M., Althaus, E., Schmidt, M. & Glaser, M. (2018). *Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte. Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden*. Bern: BSV und BWO.

- Beck, L., Höppner, C., Thoma, M. (2013). *Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden*. Grenchen: BWO.
- Bertscher, A., Kleiner, L., Oluic, D. & Tschudi, V. (2023). *Wohnraum für Asylsuchende: Wie kann dieser auf kommunaler Ebene rasch, flexibel und kostengünstig bereitgestellt werden? Master-Thesis*. Zürich: HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.
- Bochsler, Y., Ehrler, F., Fritschi, T., Gasser, N., Kehrl, C., Knöpfel, C. & Salzgeber, R. (2015). *Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und prekären Lebenslagen. Forschungsbericht Nr. 15/15*. Bern und Basel: BWO und BSV.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (ohne Datum a). *Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030*. Gefunden unter [Strategie Nachhaltige Entwicklung \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (ohne Datum b). *Förderprogramm Nachhaltige Entwicklung*. Gefunden unter [Förderprogramm Nachhaltige Entwicklung \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Statistik BFS (2021). *Höchste abgeschlossene Ausbildung*. Gefunden unter [Höchste abgeschlossene Ausbildung | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Statistik BFS (2022). *Leerwohnungen. Medienmitteilung.. Leerwohnungszählung 2022. Deutlicher Rückgang der Leerwohnungsziffer im Jahr 2022*. Gefunden unter [Leerwohnungen | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Statistik BFS (2023a). *Medienmitteilung: Bevölkerungsentwicklung und natürliche Bevölkerungsbewegung im Jahr 2022: Provisorische Ergebnisse*. Gefunden unter [Todesfälle und Eheschliessungen nehmen 2022 zu, Bevölkerung wächst - Bevölkerungsentwicklung und natürliche Bevölkerungsbewegung im Jahr 2022: Provisorische Ergebnisse | Medienmitteilung | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Statistik BFS (2023b). *Schweizerischer Lohnindex: Index und Veränderung auf der Basis 2010 = 100*. Gefunden unter [Schweizerischer Lohnindex: Index und Veränderung auf der Basis 2010 = 100 \(NOGA08\) - 2010-2022 | Tabelle | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Statistik BFS (ohne Datum a). *Flächenverbrauch. Weiterführende Informationen. Tabellen. Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Zimmerzahl, nach Kanton*. Gefunden unter [Flächenverbrauch | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Statistik BFS (ohne Datum b). *Wohnungsgrösse. Weiterführende Informationen. Tabellen. Durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl und Kanton*. Gefunden unter [Wohnungsgrösse | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)
- Bundesamt für Statistik BFS (2020). *Bau- und Wohnungswesen 2020*. Neuchâtel: Autor. ISBN 978-3-303-09166-1.

Bundesamt für Umwelt BAFU (ohne Datum). *Das Übereinkommen von Paris*. Gefunden unter [Das Übereinkommen von Paris \(admin.ch\)](#)

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (ohne Datum a). *Mietbelastung*. Gefunden unter [Mietbelastung \(admin.ch\)](#)

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (ohne Datum b). *UN-Habitat III*. Gefunden unter [UN-Habitat III \(admin.ch\)](#)

Bundesgerichtsentscheid BGE 124 I 127 vom 27. Mai 1998. Gefunden unter [124 I 127 \(bger.ch\)](#)

Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer und über die Integration, Ausländer- und Integrationsgesetz (AIG) vom 16. 12. 2005, SR 142.20 (2023). Gefunden unter [SR 142.20 - Bundesgesetz vom 16. Dezember 2005 über die Ausländerinnen und Ausländer und über die Integration \(Ausländer- und Integrationsgesetz, AIG\) \(admin.ch\)](#)

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, SR 700 (2019). Gefunden unter [SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung \(Raumplanungsgesetz, RPG\) \(admin.ch\)](#)

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999, SR 101 (2022). Gefunden unter [SR 101 - Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 \(admin.ch\)](#)

Caritas (2023). *Positives Fazit, aber Verbesserungen sind notwendig. Ein Jahr Schutzstatus S für Geflüchtete aus der Ukraine*. Gefunden unter [Positives Fazit, aber Verbesserungen sind notwendig | Caritas Schweiz](#)

Charta von Leipzig (2007, 24./ 25. Mai). *Charta von Leipzig zur nachhaltigen europäischen Stadt*. Gefunden unter [Nationale Stadtentwicklungspolitik - Die Basis: Leipzig-Charta 2007 \(nationale-stadtentwicklungspolitik.de\)](#)

Das Schweizer Parlament (2015). *Motion 15.3462, Botschafts asyl in der EU*. Gefunden unter [15.3462 | Botschafts asyl in der EU | Geschäft | Das Schweizer Parlament](#)

Das Schweizer Parlament (2021a). *Motion 21.3282, Wiedereinführung des Botschafts asyls*. Gefunden unter [21.3282 | Wiedereinführung des Botschafts asyls | Geschäft | Das Schweizer Parlament](#)

Das Schweizer Parlament (2021b). *Postulat 21.3731, Tausende Berechtigte verzichten auf Sozialhilfe aus Angst, ihr Aufenthaltsstatus werde zurückgestuft oder ihre Chancen auf Einbürgerung würden verschlechtert*. Gefunden unter [21.3731 | Tausende Berechtigte verzichten auf Sozialhilfe aus Angst, ihr Aufenthaltsstatus werde zurückgestuft oder ihre Chancen auf Einbürgerung würden verschlechtert | Geschäft | Das Schweizer Parlament](#)

Der Bundesrat (2022). *Medienmitteilungen. Schutzstatus S wird nicht aufgehoben*. Gefunden unter [Schutzstatus S wird nicht aufgehoben \(admin.ch\)](#)

- Eidgenössische Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA (ohne Datum a). *Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung. 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung*. Gefunden unter [17 Ziele für nachhaltige Entwicklung \(admin.ch\)](#)
- Eidgenössische Technische Hochschule Zürich ETH (ohne Datum). *Praktische Informationen. Stadtkreise und Stadtteile in Zürich*. Gefunden unter [Praktische Informationen – Zimmer- und Wohnungsvermittlung Universität/ETH Zürich | ETH Zürich](#)
- Fachstelle für Integrationsfragen des Kantons Zürich (FI) (2013). *Kantonales Integrationsprogramm Teil II: Strategie und Massnahmen*. Gefunden unter Weiterführende Informationen → Merkblätter & Downloads [Integration | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)
- Finanzdepartement Stadt Zürich (ohne Datum c). *Mietbedingungen für städtische Wohnungen*. Gefunden unter [Mietbedingungen für städtische Wohnungen - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 13. 06. 2021, 101.100 (2023). Gefunden unter [Gemeindeordnung der Stadt Zürich - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL (ohne Datum). *Freie Objekte. Vermietungsreglement der GBL*. Gefunden unter [Freie Objekte - GBL - Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal](#)
- Guggisberg, J., Gerber, C., BASS AG (2022). *Nichtbezug von Sozialhilfe bei Ausländer/innen mit Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung in der Schweiz*. Bern: Charta Sozialhilfe Schweiz und EKM.
- Hollenstein, A. (2023). Das S in ESG – was kann wie beurteilt werden?. *Schweizer Personalvorsorge*. 2023 (05/23), 2-3.
- Institut für Wirtschaftsstudien Basel IWSB (2016). *Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums*. Grenchen und Basel: Autor.
- Jann, B. (2014). *Diskriminierung Auf Dem Wohnungsmarkt: Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen*. Bern: «Stimme der gewählten MigrantInnen für alle» und NCBI Schweiz.
- Jezler, A. & Masé A. (2022, 5. Mai). *Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht*. Gastkommentar in humanrights.ch. Gefunden unter [Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht - humanrights.ch](#)
- Jürgensen, N. (2014, 26. Februar). «Drei Quadratmeter sind das absolute Minimum». *NZZ online*. Gefunden unter [«Drei Quadratmeter sind das absolute Minimum» | NZZ](#)
- Kanton Zürich (2022, 08. April). *Medienmitteilung. Kanton erhöht Asyl-Aufnahmequote*. Gefunden unter [Kanton erhöht Asyl-Aufnahmequote | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)

- Kanton Zürich (2023, 06. März). Medienmitteilung. Kanton und Gemeinden bewältigen Asyl-Aufgabe gemeinsam. Gefunden unter [Kanton und Gemeinden bewältigen Asyl-Aufgabe gemeinsam | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)
- Kanton Zürich (2023a). *Kantonaler Richtplan*. Gefunden unter [Kantonaler Richtplan | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)
- Kanton Zürich (2023b). *Bestand & Struktur. Bevölkerung nach Heimat und Geschlecht*. Gefunden unter [Bestand & Struktur der Bevölkerung | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)
- Kaufmann, D., Lutz, E., Kauer, F., Wehr, M. & Wicki, M. (2023). *Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz*. Zürich: Bericht ETH. DOI: 10.3929/ethz-b-000603229.
- Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK) vom 04.11.1950, SR 0.101 (2022). Gefunden unter [SR 0.101 - Konvention vom 4. November 1950 zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten \(EMRK\) \(admin.ch\)](#)
- Kubli, U. & Rapp, I. (2023). Wohnungsneubau – ein Hürdenlauf . *Immobilien Aktuell. Zürcher Kantonalbank* April 2023 (1), S.12-16.
- Lutz, E., Kauer, F. & Kaufmann, D. (2023). *Mehr Wohnraum für alle? Zonenplanänderungen, Bauaktivität und Mietpreise im Kanton Zürich von 1996-2020*. Zürich: Bericht ETH. DOI: 10.3929/ethz-b-000603242.
- Marti, T. (2023, 15. März). «Ich habe keine feindselige Haltung gegenüber den Eigentümern. Ich zeige nur auf, wie hilflos die beteiligten Mieter sind» *NZZ online*. Gefunden unter [Kündigungen von Wohnungen in Zürich Witikon: Mieter wehren sich \(nzz.ch\)](#)
- Maslow, A. (1943). A theory of human motivation. *Psychological Review*. 1943 (50/4), 370–396.
- McDermid, C. (1960). How money motivates men. *Business Horizons*. 1960 (3/4), 93-100.
- Mission der Schweiz bei der Europäischen Union (ohne Datum). *Umwelt und Klima – gemeinsame Herausforderungen und verstärkte Zusammenarbeit*. Gefunden unter [Umwelt und Klima – gemeinsame Herausforderungen und verstärkte Zusammenarbeit \(admin.ch\)](#)
- Modetta, C. (2019). *Wie geht es den Personen mit Migrationshintergrund in der Schweiz? Analysen zur Lebensqualität der Bevölkerung mit Migrationshintergrund 2017*. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik. ISBN 978-3-303-20045-2.
- Mugglin, L., Efonayi, D., Ruedin, D., D'Amato, G. (2022). *Grundlagenstudie zu strukturellem Rassismus in der Schweiz*. Neuchâtel: Swiss Forum for Migration and Population Studies SFM in Auftrag von FRB. ISBN 2-940379-86-6978-2-940379-86-6.

- Neue Leipzig Charta (2020, 30. November). *Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*. Gefunden unter [Nationale Stadtentwicklungspolitik - Neue Leipzig-Charta 2020 \(nationale-stadtentwicklungspolitik.de\)](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de)
- Parak, S. (2020). *Asylpraxis der Schweiz von 1979 bis 2019*. Bern-Wabern: Studie SEM.
- Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 07.09.1975, 700.1 (2022). Gefunden unter [Planungs- und Baugesetz \(PBG\) | Kanton Zürich \(zh.ch\)](https://www.zh.ch)
- raumdaten & somoto (2017). *Wohnsituation von Personen mit Asylhintergrund. Zustand und Herausforderungen in der Schweiz*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.
- Sarasin, D. & Garne, J. (2023, 20. Juni). Geflüchtete Jugendliche leben mitten in Zürich auf weniger als 4 Quadratmetern. *TA online*. Gefunden unter [Asylzentrum Kaserne: Geflüchtete Jugendliche leben mitten in Zürich auf weniger als 4 Quadratmetern | Tages-Anzeiger \(tagesanzeiger.ch\)](https://www.tagesanzeiger.ch)
- Scherrer, L. (2018, 02. Juni). Eigennütziger Wohnungsbau. *NZZ online*. Gefunden unter [Eigennütziger Wohnungsbau | NZZ](https://www.nzz.ch)
- Scherrer, L. (2018, 17. Januar). Die Friesenberg-Connection. *NZZ online*. Gefunden unter [Die Friesenberg-Connection | NZZ](https://www.nzz.ch)
- Schmid, G. & Gastberger, T. (2002, 23. Mai). Lärmschutz beim Bauen: Das Bundesgericht wollte die Siedlungsqualität verbessern, erreicht aber das Gegenteil. *NZZ online*. Gefunden unter [Lärmschutz in Zürich: Kritik von Beamten am Bundesgericht \(nzz.ch\)](https://www.nzz.ch)
- Schoop, F. (2021, 07. April). Schimmel, Schaben, Ratten: Eine Chinesin muss wegen Wucher-Wohnungen in Zürich ins Gefängnis. *NZZ online*. Gefunden unter [Teure Wohnungen in Zürich: Chinesin wegen Wucher verurteilt \(nzz.ch\)](https://www.nzz.ch)
- Schweizerische Flüchtlingshilfe SFH (ohne Datum a). *Rechtsgrundlagen*. Gefunden unter [Rechtsgrundlagen \(fluechtlingshilfe.ch\)](https://www.fluechtlingshilfe.ch)
- Schweizerische Flüchtlingshilfe SFH (ohne Datum b). *Asylverfahren*. Gefunden unter [Asylverfahren \(fluechtlingshilfe.ch\)](https://www.fluechtlingshilfe.ch)
- Schweizerische Flüchtlingshilfe SFH (ohne Datum c). *Aufenthaltsstatus*. Gefunden unter [Aufenthaltsstatus \(fluechtlingshilfe.ch\)a](https://www.fluechtlingshilfe.ch)
- Schweizerische Flüchtlingshilfe SFH (ohne Datum d). *Die vorläufige Aufnahme*. Gefunden unter [Die vorläufige Aufnahme \(fluechtlingshilfe.ch\)](https://www.fluechtlingshilfe.ch)
- Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS (2023a). *Der Grundbedarf für den Lebensunterhalt in der Asylsozialhilfe*. Bern: Autor.
- Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS (2023b). *Richtlinien. Gültig ab 1.1.2023*. Bern: Autor.

- Schweizerischer Bundesrat (2021). *Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030*. Bern: Autor.
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10.12.1907, Sr 210 (2023). Gefunden unter [SR 210 - Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2015). *Kommentierte Asylstatistik 2015*. Gefunden unter [Asylstatistik 2015 \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2019a). *Asylregionen und Bundesasylzentren*. Gefunden unter <https://www.sem.admin.ch/sem/de/home/asyl/asylverfahren/asylregionen-baz.html>
- Staatssekretariat für Migration SEM (2019b). *Das Asylverfahren*. Gefunden unter [Das Asylverfahren \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2019c). *Humanitäre Tradition*. Gefunden unter [Humanitäre Tradition \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2020a). *Resettlement*. Gefunden unter [Resettlement \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2020b). *Beschleunigte Asylverfahren: Erste Bilanz*. Gefunden unter [Beschleunigte Asylverfahren: Erste Bilanz \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2022a). *Asylstatistik Dezember 2022. Bestand im Asylprozess in der Schweiz nach Unterprozess*. Gefunden unter [Asylstatistik Dezember 2022 \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2022b). *Asylstatistik Dezember 2022. Bestand vorläufig Aufgenommene (Ausweis F) mit Erwerb*. Gefunden unter [Asylstatistik Dezember 2022 \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2022c). *Asylstatistik Dezember 2022. Bestand anerkannte Flüchtlinge mit Asyl (Ausweis B) mit Erwerb*. Gefunden unter [Asylstatistik Dezember 2022 \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2023a). *Angaben zum Erwerb der Personen mit Schutzstatus S, 04.05.2023*. Gefunden unter [Statistiken \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2023b). *Kommentierte Asylstatistik 2022*. Gefunden unter [Asylstatistik 2022 \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Migration SEM (2023c). *Übersichten. Asylgesuche nach Nationen von 1986 bis 2023*. Gefunden unter [Übersichten \(admin.ch\)](#)
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (2022). *Arbeitslosenzahlen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt Dezember 2022*. Gefunden unter [Arbeitslosenzahlen \(admin.ch\)](#)

- Stadt Zürich Finanzdepartement (ohne Datum a). *Informationen zur E-Vermietung*. Gefunden unter [Informationen zur E-Vermietung - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Stadt Zürich Finanzdepartement (ohne Datum b). *Medienmitteilung. Sich online für eine städtische Wohnung bewerben. E-Vermietung über den Online-Service «Mein Konto»*. Gefunden unter [Sich online für eine städtische Wohnung bewerben - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Stadtrat Stadt Zürich (ohne Datum). *Programm Wohnen*. Gefunden unter [Programm Wohnen - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (2022a). *Mietpreise in der Stadt Zürich*. Gefunden unter [Mietpreise in der Stadt Zürich - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (2022b). *Medienmitteilung. Noch weniger leere Wohnungen in der Stadt Zürich*. Gefunden unter [Mietpreise in der Stadt Zürich - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (2023). *Wirtschaftliche Bevölkerung nach Aufenthaltsart (nur Ausländer:innen). 1997-2022*. Wurde auf Anfrage der Autorin von Statistik Stadt Zürich erstellt.
- Statistik Stadt Zürich SSZ (ohne Datum a). *Mietpreisindex*. Gefunden unter [Mietpreisindex - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (ohne Datum b). *Wohnflächenkonsum nach Bewohnungsart, Zimmerzahl und Stadtquartier*. Gefunden unter [Belegung, Wohnflächenkonsum - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (ohne Datum c). *Wohnungsfläche nach Stadtquartier und Zimmerzahl*. Gefunden unter [Miete, Eigentum - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (ohne Datum d). *Mietpreiserhebung 2022*. Gefunden unter [Mietpreiserhebung - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (ohne Datum e). *Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl, seit 1900*. Gefunden unter [Leerwohnungszählung - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (ohne Datum f). *Hohe Wohnungsfluktuation trotz tiefem Leerstand*. Gefunden unter [Hohe Wohnungsfluktuation trotz tiefem Leerstand - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Statistik Stadt Zürich SSZ (ohne Datum g). *Wohnungsbestand nach Eigentumsart, seit 1977*. Gefunden unter [Wohnungsbestand - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)
- Troxler, I. & Gerny, D. (2023, 24. Februar). Je länger die geflüchteten Ukrainer in der Schweiz sind, desto mehr sinkt ihre Bereitschaft zur Rückkehr. *NZZ online*. Gefunden unter [Ukrainische Flüchtlinge in der Schweiz: Ein Jahr im Krisenmodus \(nzz.ch\)](#)

United Nations high commissioner for refugees UNHCR (2023, 23. Februar). *Ein Jahr nach der russischen Invasion sind ein Drittel der Ukrainer und Ukrainerinnen Flüchtlinge oder Binnenvertriebene*. Gefunden unter [Ein Jahr nach der russischen Invasion sind ein Drittel der Ukrainer und Ukrainerinnen Flüchtlinge oder Binnenvertriebene – UNHCR Schweiz und Liechtenstein](#)

United Nations The Global Compact (2004). *Who Cares Wins: Connecting Financial Markets to a Changing World*. United Nations.

United Nations UN (ohne Datum). *Sustainable Development Goals*. Gefunden unter [Sustainable Development Goals | United Nations](#)

Verordnung über die Einreise und die Visumerteilung (VEV) vom 15.08.2018, SR 142.204 (2023). Gefunden unter [SR 142.204 - Verordnung vom 15. August 2018 über die Einreise und die Visumerteilung \(VEV\) \(admin.ch\)](#)

Von Ledebur, M. (2022, 14. März). Eineinhalb Jahre nach dem Urnen-Ja ist das neue Zürcher Fussballstadion kein Jota weiter – und der eigentliche Kampf vor Gericht hat noch gar nicht begonnen. *NZZ online*. Gefunden unter [Fussballstadion Zürich: So ist der Stand auf dem Hardturm \(nzz.ch\)](#)

Walser, C. (2022, 04. April). Sollen alle Flüchtenden den neuen Schutzstatus S erhalten? *TA online*. Gefunden unter [Ukraine-Flüchtlinge – Sollen alle Flüchtenden den neuen Schutzstatus S erhalten? | Tages-Anzeiger \(tagesanzeiger.ch\)](#)

Wirz, J. (2012). Integration beginnt in den eigenen vier Wänden. Möglichkeiten und Grenzen der AOZ im Umgang mit dem Thema Wohnen in der Stadt Zürich. *SozialAktuell* November 2012 (11), S.22-23.

Weiterführende Literatur

Breckner, I. & Sinning, H. (2022). *Wohnen nach der Flucht. Integration von Geflüchteten und Roma in städtische Wohnungsmärkte und Quartiere*. Wiesbaden: Springer. DOI: 10.1007/978-3-658-26079-8

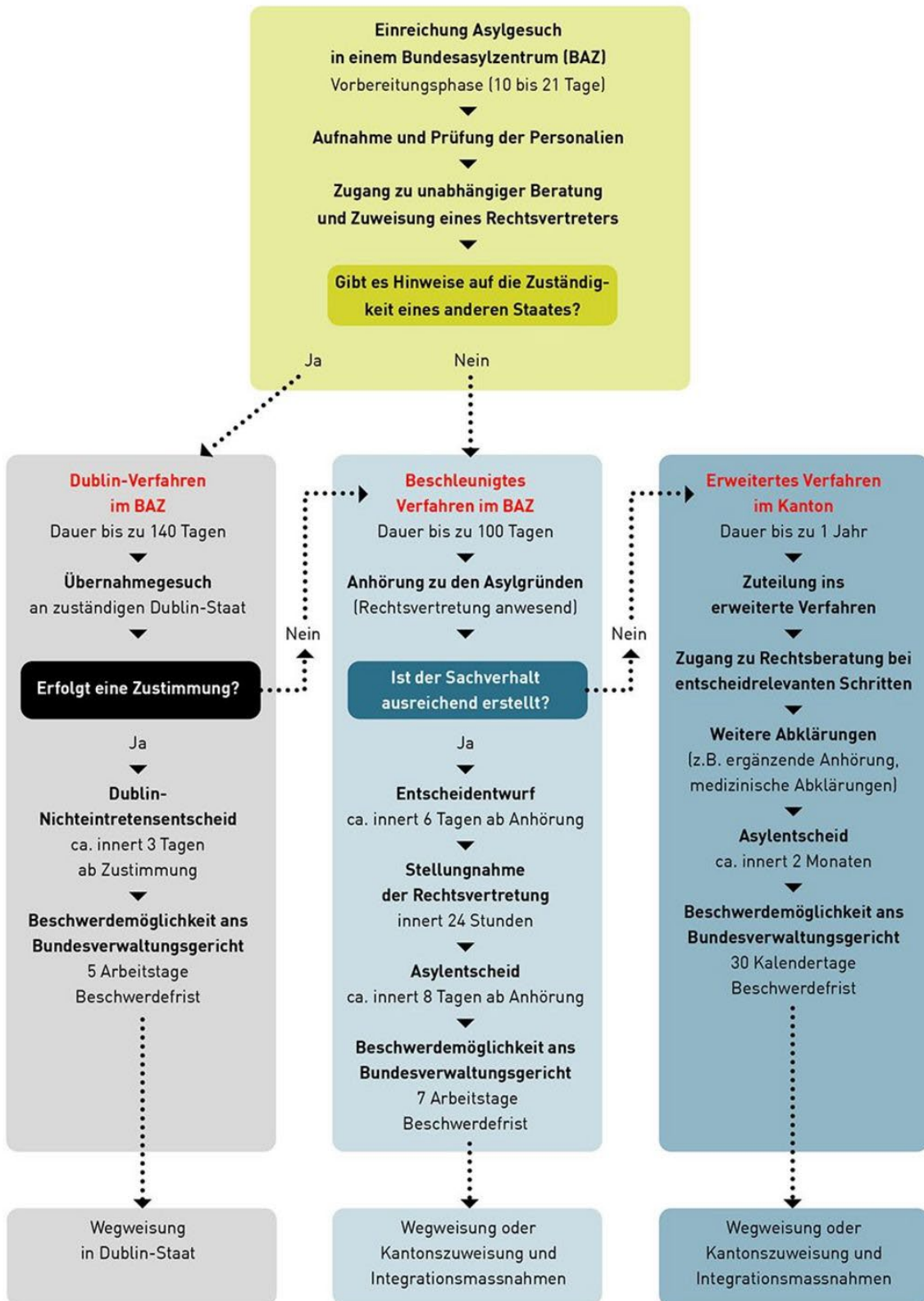
Hauler, S. (2023). *Wohnzugang und -situation geflüchteter Menschen im Kanton Zürich. Master-Thesis*. Zürich: ETH Zürich, Raumentwicklung Infrastruktursysteme, Raumentwicklung und Stadtpolitik SPUR.

Kirsch-Soriano da Silva, K., Rautner, F., Osborn, S., Stoik, C., Reinprecht, C., Reiningger, J., Coufal, L., Lutter, J., Bartik, H. (2020): *Endbericht. Wohnen Für Geflüchtete Menschen in Wien*. Wien: Caritas Stadtteilarbeit, FH Campus Wien, Universität Wien, Urban Innovation Vienna.

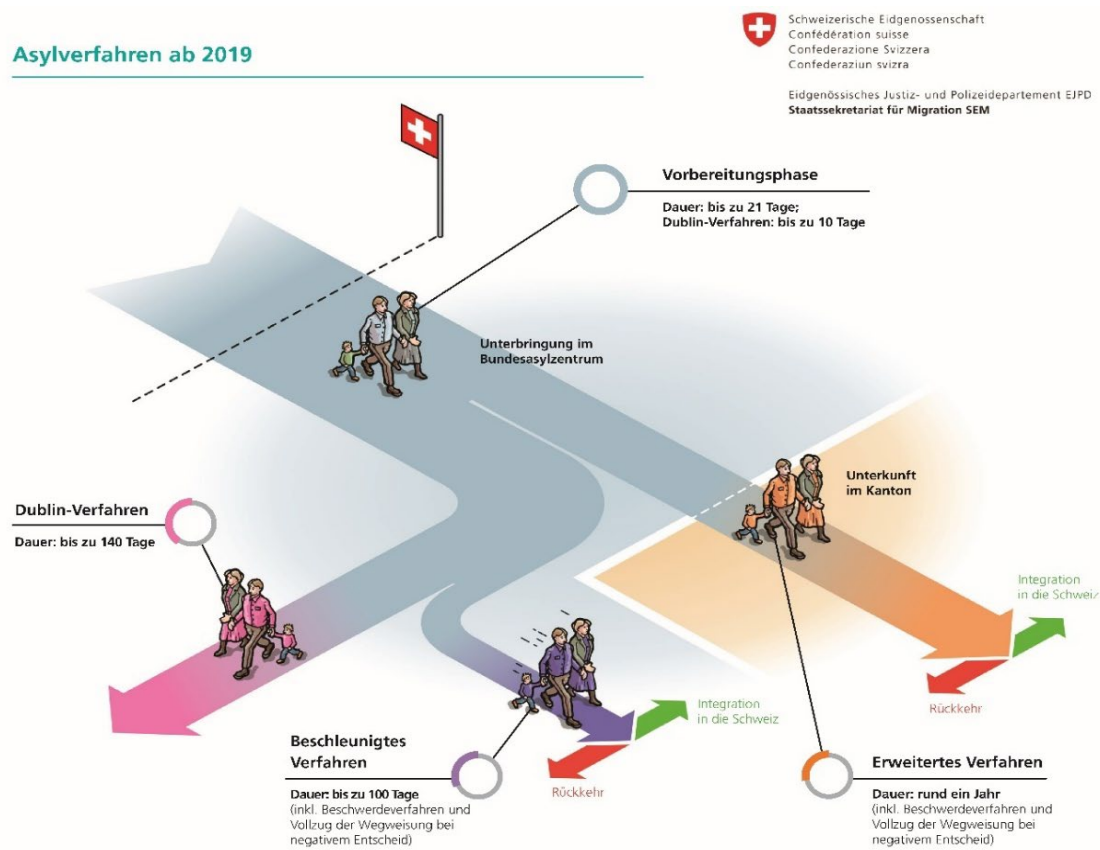
Reiningger, J. (2020). *Wohnen nach der Flucht – Gemeinschaftliche Wohnformen geflüchteter Personen in Wien. Master-Thesis*. Wien: Universität Wien, Institut für Soziologie.

Anhang

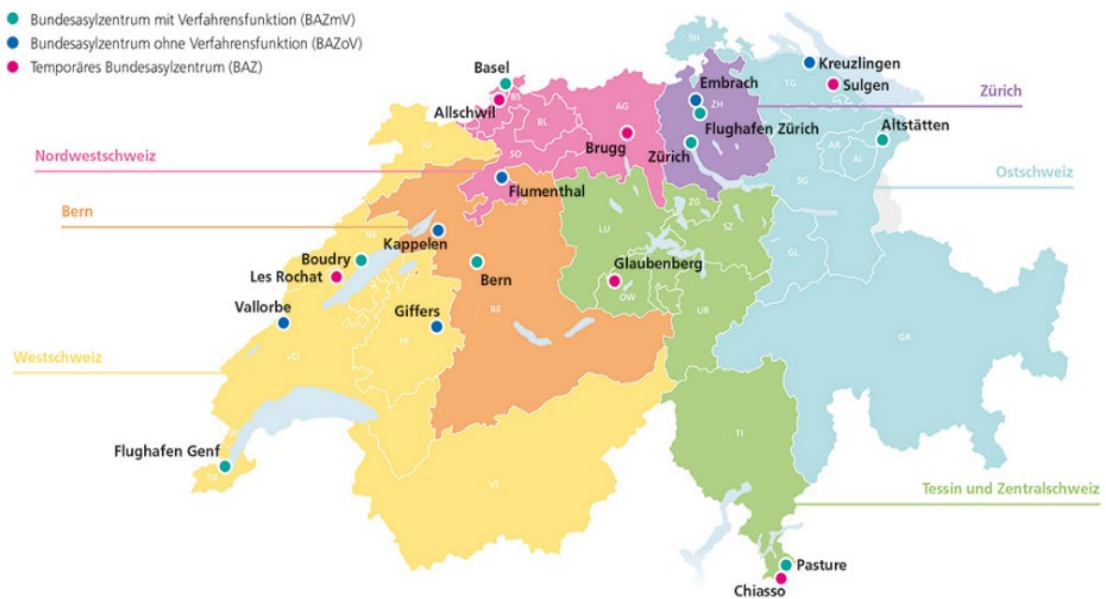
Anhang 1: Schematischer Ablauf eines Asylverfahrens (SFH, ohne Datum b)



Anhang 2: Asylverfahren in der Schweiz ab 2019 (SEM,2019 b)



Anhang 3: Bundesasylzentren in den sechs Regionen der Schweiz. Stand Januar 2023 (SEM,2019 a)



Anhang 4: Aufenthaltsstatus im Überblick; Eigene Darstellung nach SFH, ohne Datum c

	Asylsuchende	Personen mit Schutzstatus S	Flüchtlinge mit Asyl	Vorläufig aufgenommene Flüchtlinge	Abgewiesene Asylsuchende
Bewilligung	Ausweis N Art. 42 AsylG; Art. 71a VZAE	Ausweis S ausgestellt für 1 Jahr, verlängerbar Art. 4 und Art. 66 ff. AsylG, Art. 45 AsylV 1	Ausweis B Art. 60 Abs. 1 AsylG	Ausweis F Art. 44 AsylG, Art. 41 Abs. 2 AIG; Art. 20 VVWAL, Art. 83 ff. AIG, v.a. Art. 85 AIG	evtl. Härtefallbewilligung Art. 14 AsylG; Art. 31 VZAE
Flüchtlingseigenschaft	Wird geprüft	Bei Erteilung Status S: Flüchtlingseigenschaft wird nur anerkannt, wenn offensichtlich eine Verfolgung vorliegt (Art. 69 Abs. 2 AsylG) Bei Aufhebung Status S: Anhörung, wenn Hinweise auf Verfolgung vorliegen (Art. 76 Abs. 2 und 3 AsylG)	Ja	Ja	Nein
Asyl	Wird geprüft	Bei Erteilung Status S: Nein, ausser es liegt offensichtlich eine Verfolgung vor (Art. 69 Abs. 2 AsylG) Bei Aufhebung Status S: wird geprüft, wenn Hinweise auf Verfolgung vorliegen (Art. 76 Abs. 2 und 3 AsylG)	Ja Art. 60 Abs. 1 AsylG	kein Asyl (Vorliegen Asylausschlussgrund)	Nein
Vollzug der Wegweisung	Wird geprüft	wird nicht geprüft während Schutzstatus S in Kraft Bei Aufhebung Status S: rechtliches Gehör wird gewährt Art. 76 Abs. 2 AsylG	Unzulässig Flüchtlingsrechtliches Refoulement-Verbot; völkerrechtliche Verpflichtung der Schweiz Art. 83 Abs. 3 AIG	Unzulässig Flüchtlingsrechtliches Refoulement-Verbot; völkerrechtliche Verpflichtung der Schweiz Art. 83 Abs. 3 AIG	Zulässig, zumutbar und möglich
Wie geht es weiter?	Entscheid über Eintreten, Asyl und Wegweisung	Bundesrat entscheidet über den Zeitpunkt der Aufhebung des Status S. Wenn Status nach fünf Jahren nicht aufgehoben wurde, Erteilung einer Aufenthaltsbewilligung Wenn Status nach zehn Jahren nicht aufgehoben wurde, Erteilung einer Niederlassungsbewilligung Art. 76 Abs. 1, Art. 74 Abs. 2 und 3 AsylG	Möglichkeit, nach zehn Jahren mit B-Bewilligung die Niederlassung (C-Bewilligung) beim Kanton zu beantragen bei Fürsorgeunabhängigkeit Art. 34 AIG; Art. 62 ff. AIG	Möglichkeit, nach fünf Jahren Aufenthalt in CH eine B-Bewilligung im Rahmen der Härtefallprüfung zu beantragen, Kanton muss es vertieft prüfen Art. 84 Abs. 5 AIG	Muss die Schweiz verlassen (Nothilfe, Rückkehrhilfe, Zwangsmassnahmen, Ausschaffung) (Art. 69 AIG)
Familiennachzug	Nein (Indirekt aus Art. 51 AsylG)	Ja. Der vorübergehende Schutz wird auch den Ehegatten oder eingetragenen Partnern und minderjährigen Kindern gewährt, wenn die Familienmitglieder gemeinsam in der Schweiz um Schutz ersucht haben oder wenn sie sich in der Schweiz wiedervereinigen wollen, nachdem sie durch die Flucht getrennt wurden. Wenn sich die betroffenen Personen im Ausland befinden, wird ihre Einreise in die Schweiz bewilligt Art. 71 AsylG und Art. 79a AsylG	Werden in der Regel ins Asyl eingeschlossen (Familienasyl; Kernfamilie, sofern durch Flucht getrennt); Sonstausländerrechtlicher Familiennachzug für Personen mit B-Bewilligung Art. 51 AsylG	Voraussetzungen: Geeignete Wohnung; sozialhilfeunabhängig; keine Ergänzungsleistung; Landessprache am Wohnort sprechend oder Anmeldung zu Sprachförderungsangebot; 3 Jahre Wartezeit nach Statuserteilung wird nicht mehr strikt angewandt. Gesuch um Familiennachzug muss bereits nach 1.5 Jahren geprüft werden, falls weiteres Warten im Einzelfall unverhältnismässig; Art. 85 Abs. 7 AIG	Nein
Kantonswechsel	Nur aufgrund Einheit der Familie oder bei schwerwiegender Gefährdung der betroffenen Person oder anderer Personen. Art. 27 und 28 AsylG i.V.m. Art. 22 Abs. 2 AsylV1	Schutzbedürftige halten sich im Kanton auf, dem sie zugeteilt wurden. Ein Kantonswechsel kann vom SEM bewilligt werden bei Zustimmung beider Kantone, bei Anspruch auf Einheit der Familie oder bei schwerwiegender Gefährdung der betroffenen Person oder anderer Personen. Art. 74 Abs. 1 AsylG, Art. 44 i.V.m. Art. 22 Abs. 2 AsylV1	Ja (Freizügigkeit aufgrund Genfer Flüchtlingskonvention), wird auch bei Fürsorgeabhängigkeit nicht mehr eingeschränkt Art. 37 Abs. 3 AIG; Art. 58 und 65 AsylG, Art. 26GFK	Ja (Freizügigkeit GFK), wird auch bei Fürsorgeabhängigkeit nicht mehr eingeschränkt Art. 37 Abs. 3 AIG, Art. 58 und 65 AsylG, Art. 26 GFK, 85 Abs. 2 AIG; Sie dürfen ihren Wohnort innerhalb dieses Kantons frei wählen Art. 85 Abs. 5 AIG	Nein
Arbeit	Verbot während BAZ-Aufenthalt; danach AIG: Inländervorrang! Art. 43 Abs. 1 AsylG	keine Wartezeit für eine Erwerbstätigkeit; Bewilligung zur vorübergehenden unselbständigen und selbständigen Erwerbstätigkeit kann ab dem Zeitpunkt der Gewährung des Schutzstatus S erteilt werden Art. 75 Abs. 2 AsylG i.V.m. Art. 53 Abs. 1 und Abs. 2 VZAE (i.V.m. Art. 19 Bst. b und c AIG) Erwerbstätigkeit in der ganzen Schweiz möglich	Voraussetzungen: Vorgängige Meldung; orts- und branchenübliche Lohn- und Arbeitsbedingungen Art. 61 AsylG, Art. 65 VZAE Erwerbstätigkeit in der ganzen Schweiz möglich	Voraussetzungen: Vorgängige Meldung; orts- und branchenübliche Lohn- und Arbeitsbedingungen Art. 61 AsylG, Art. 65 VZAE Erwerbstätigkeit in ganzen Schweiz möglich Art. 85a Abs. 2 AIG	Nein
Sozialhilfe	Ca. 40 % tiefere Ansätze als Schweizer Art. 82 Abs. 3 AsylG	Bei Schutzbedürftigen ohne Aufenthaltsbewilligung (d.h. in der Regel während der ersten fünf Jahre des Aufenthaltes) gleiche Regeln wie bei Asylsuchenden Art. 82 Abs. 3 AsylG	Gleiche Ansätze wie Schweizer_innen gemäss kantonalem Recht Art. 3 Abs. 1 AsylV2	Ca. 40 % tiefere Ansätze als Schweizer Art. 82 Abs. 3 AsylG	Nein, nur Nothilfe
Reisen ins Ausland	Nein; sehr restriktive Ausnahmen Art. 9 Abs. 1 RDV	Schutzbedürftige Personen riskieren die Aufhebung der Schutzgewährung, wenn sie sich lange oder wiederholt in ihrem Heimat- oder Herkunftsland aufhalten (ausser mit Bewilligung des SEM: Art. 78 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 AsylG) Reise in Drittländer: Diejenigen Personen, welche den Schutzstatus S erhalten, dürfen ohne Reisebewilligung ins Ausland reisen und in die Schweiz zurückkehren Art. 78 Abs. 1 Bst. c AsylG; Art. 9 Abs. 8 E-RDV	Keine Reise ins Heimatland Reise in Drittländer möglich: Anspruch auf Reiseausweis für Flüchtlinge Seit 1.4.2020: SEM kann Reiseverbot (mit Ausnahmen) für Nachbarländer der Heimatländer falls nötig, um das Heimatreiseverbot besser durchzusetzen (Art. 59c AIG) Art. 59 Abs. 2 lit. a AIG	Keine Reise ins Heimatland Reise in Drittländer möglich: Anspruch auf Reiseausweis für Flüchtlinge Seit 1.4.2020: SEM kann Reiseverbot (mit Ausnahmen) für Nachbarländer der Heimatländer falls nötig, um das Heimatreiseverbot besser durchzusetzen (Art. 59c AIG) Art. 59 Abs. 2 lit. a AIG	Nein; nur Rückführung ins Heimatland

Anhang 5: Verteilschlüssel zur bevölkerungsproportionalen Zuweisung von Asylsuchenden in den Kantonen nach Art. 21 Abs. 3 der AsyIV 1

	in Prozent		in Prozent
Aargau	8,1	Nidwalden	0,5
Appenzell AR	0,6	Obwalden	0,4
Appenzell IR	0,2	Schaffhausen	1,0
Basel-Landschaft	3,4	Schwyz	1,9
Basel-Stadt	2,2	Solothurn	3,2
Bern	12,0	St. Gallen	5,9
Freiburg	3,8	Tessin	4,0
Genf	5,8	Thurgau	3,3
Glarus	0,5	Uri	0,4
Graubünden	2,3	Waadt	9,4
Jura	0,9	Wallis	4,0
Luzern	4,8	Zug	1,5
Neuenburg	2,0	Zürich	17,9

Anhang 6 und 7: Asylkennzahlen von 1981 bis 2019 (Parak, 2020, S.180-181).

V Zahlen und Fakten

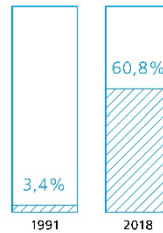
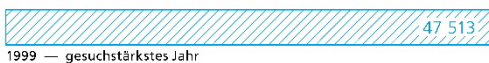
Zahlen

Von 1981 bis 2019 (oder seit Beginn der statistischen Erfassung)



786 358

Asylgesuche aus insgesamt 180 Staaten



Rückkehrhilfe (1997–2019)

93 000

Personen erhielten Rückkehrhilfe

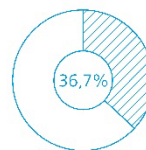
160 Millionen

CHF Unterstützung durch die Schweiz

1700

CHF pro Person im Durchschnitt

Tiefste und höchste Schutzquote
Asylbewerber*innen und vorläufige Aufnahmen
aufgrund eines internationalen Entscheids

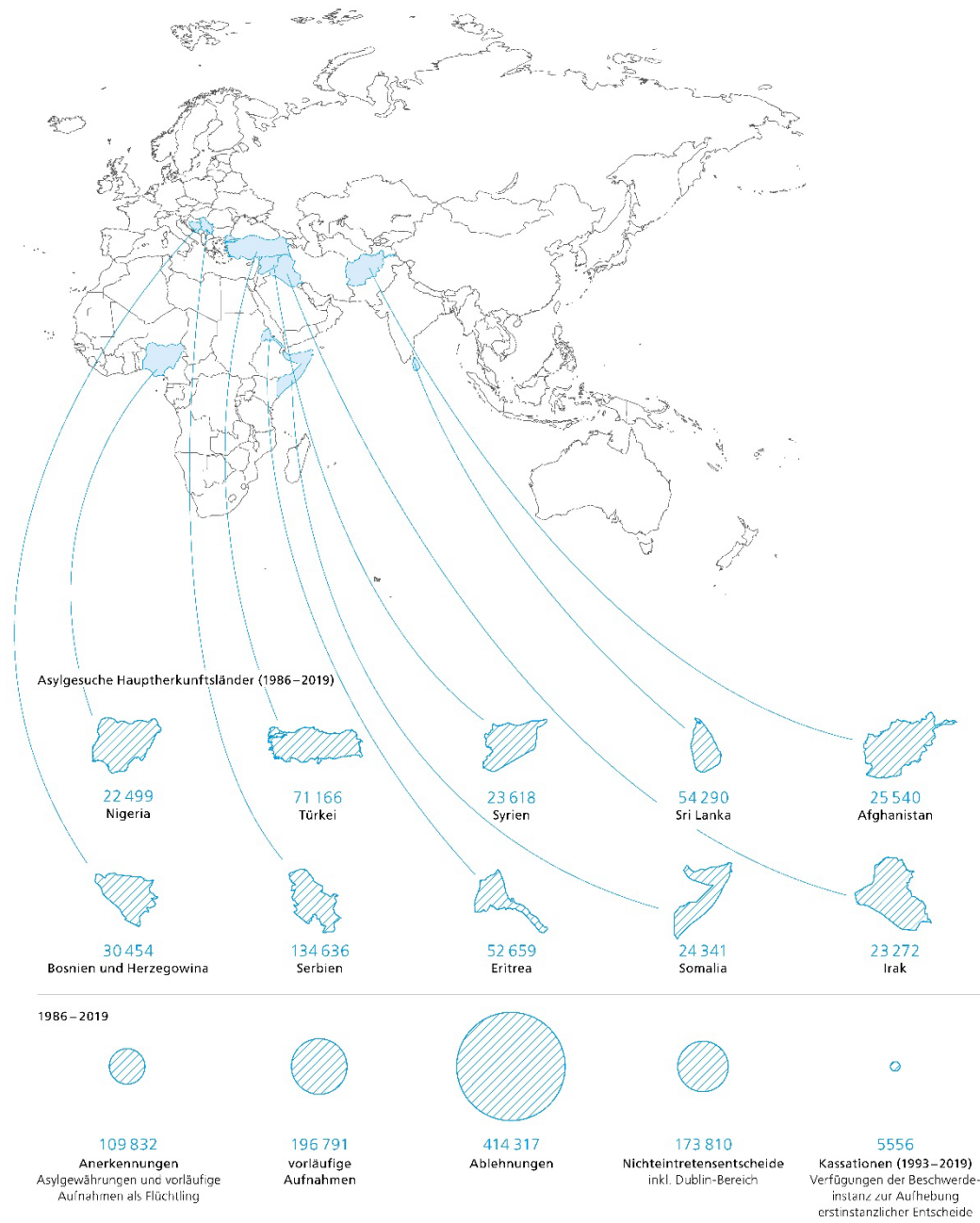


Beschwerdequote (1993–2019)

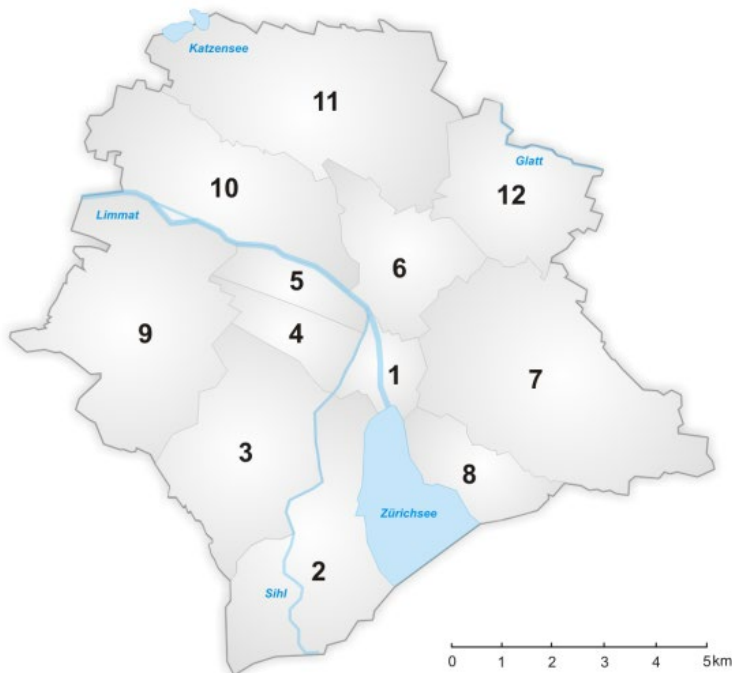
Beschwerden gegen negative
verwaltungsrechtliche Entscheide



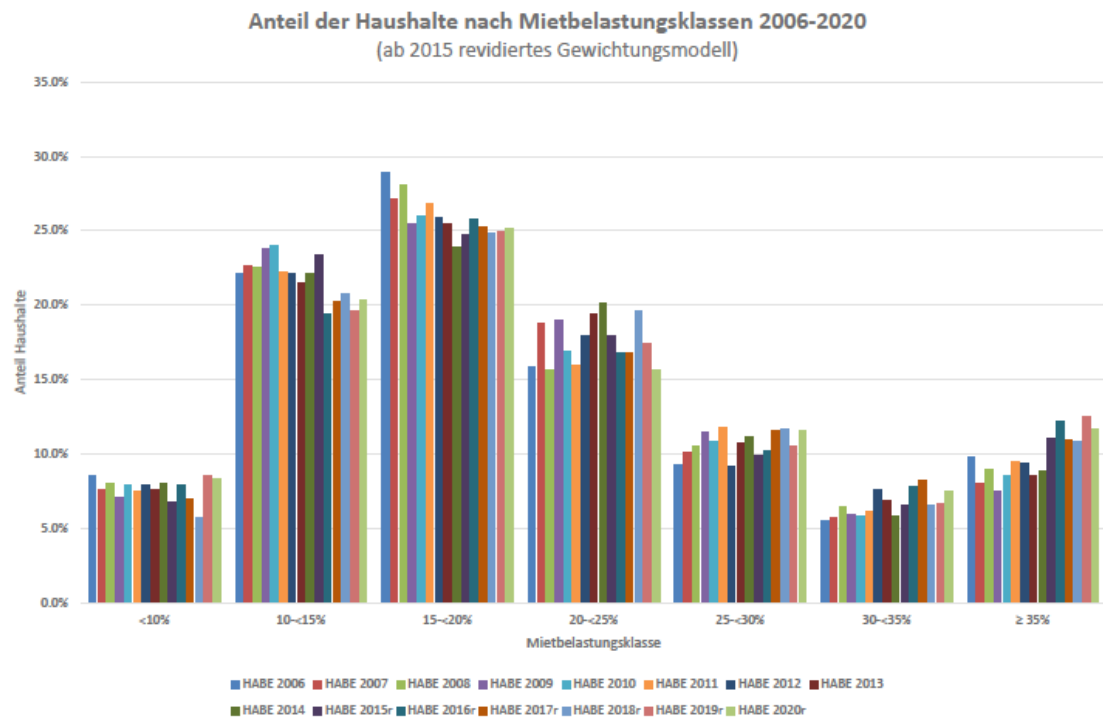
V Zähler



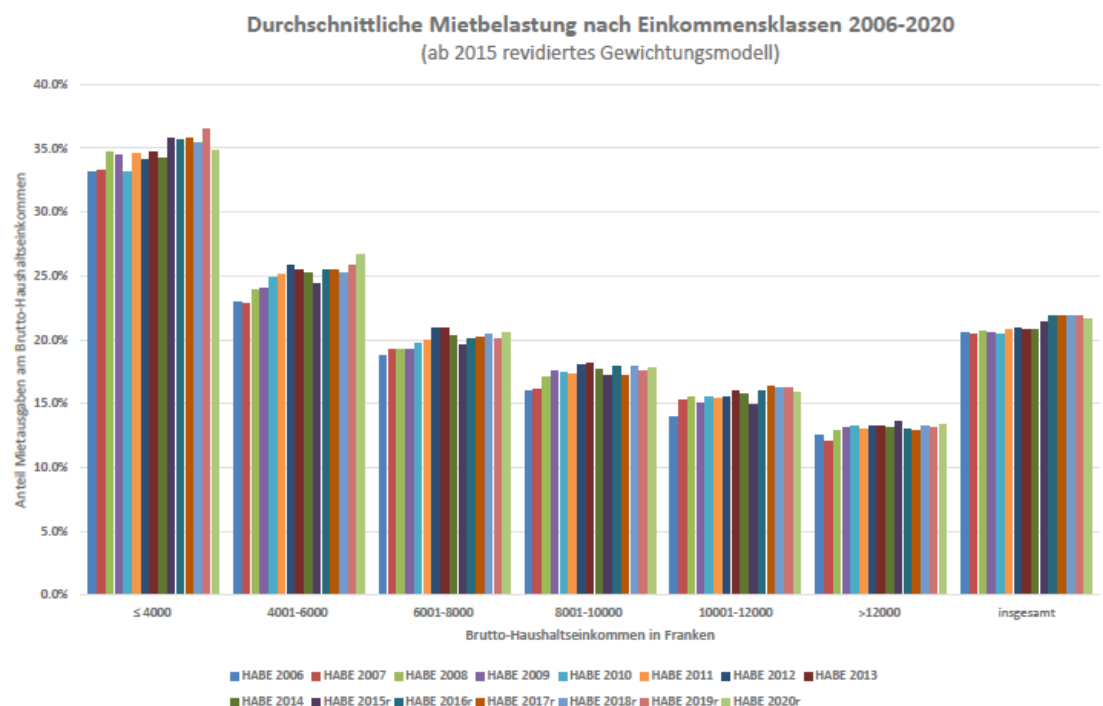
Anhang 8 und 9: Stadtteile und Stadtkreise in Zürich (ETH, ohne Datum).



Anhang 10 : Anteil der Haushalte nach Mietbelastungsklassen 2006-2020 (BWO, ohne Datum a). Die Belastung der zwei höchsten Mietbelastungsklassen hat über die Jahre tendenziell zugenommen, während die anderen Klassen stagnieren oder gesunken sind.



Anhang 11: Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen 2006-2020 (BWO, ohne Datum a). Die Belastung der tiefsten Einkommensklassen liegt bei rund 35%, während sie bei der höchsten bei ca. 13% liegt.



Anhang 12: Vergleich von Personen, die nach einem Gebäudeabbruch / Renovation umziehen und allen Personen im Kanton ZH im Zeitraum von 2014-2019 (Kaufmann et al., 2023, S.8).

Eigenschaften	N (Verdrängung)	N (alle Personen)	Durchschnitt (Verdrängung)	Durchschnitt (alle Personen)
Einkommen				
Haushaltseinkommen	12,998	1,443,691	7,463.67900	12,269.760
Monatseinkommen	12,998	1,443,691	5,227.70600	7,158.1640
Nationalität (Kontinent)				
Schweiz	8,123	1,062,558	0.62494	0.73600
EU	2,560	252,676	0.19695	0.17502
Europa ausserhalb EU	1,207	66,714	0.09286	0.04621
Afrika	360	13,132	0.02770	0.00910
Asien	512	30,105	0.03939	0.02085
Latein Amerika	185	10,199	0.01423	0.00706
Geburtskontinent				
Schweiz	7,122	963,590	0.54793	0.66745
EU	2,426	259,122	0.18664	0.17949
Europa ausserhalb EU	1,026	71,255	0.07894	0.04936
Afrika	438	21,506	0.03370	0.01490
Asien	775	51,396	0.05962	0.03560
Lateinamerika	366	27,092	0.02816	0.01877
Aufenthaltsstatus				
Vorläufig Aufgenommen (F)	155	5,424	0.01192	0.00376
Aufenthaltsbewilligung (B)	1,454	140,695	0.11186	0.09746
Niederlassungsbewilligung (C)	3,236	223,149	0.24896	0.15457
Alter				
Unter 45 Jahren	7,459	816,389	0.57386	0.56549
Älter als 60 Jahre	2,643	311,365	0.20334	0.21567
Familien				
Familien (zwei Eltern)	3,244	487,051	0.24958	0.33737
Familien (Alleinerziehend)	471	27,144	0.03624	0.01880
Total	12998	1,443,691		

Schlüsselerkenntnisse (zitiert!):

- 12'998 direkte Verdrängungen von Personen durch Ersatzneubauten oder Renovationen von Mehrfamilienhäusern, von 2014-2019 im Kanton Zürich.
- Davon viele Personen mit tiefen Einkommen: Verdrängte Haushalte verdienen monatlich 4'800 CHF weniger als der durchschnittliche Haushalt im Kanton ZH
- Davon viele ausländische Bewohner:innen; 30% höhere Wahrscheinlichkeit für eine Verdrängung (11 Prozentpunkte), Anteil Personen mit Staatsbürgerschaft afrikanischer Länder ist 3x höher und Anteil von vorläufig Aufgenommenen ist 3x höher als bei Schweizer:innen.
- Davon viele Alleinerziehende: Anteil ist fast 2x höher.
- Vulnerable Personen werden überdurchschnittlich oft durch Hausabbrüche verdrängt.

(Kaufmann et al., 2023, S.8)

Anhang 13: Anmeldeformular für Wohnungen der Spross Ga-La-Bau

Anmeldung für Mietinteressenten



Spross Ga-La-Bau AG

Immobilien

Postfach, 8036 Zürich

Standort

Burstwiesenstrasse 2

8055 Zürich

043 333 33 66

immobilien@spross.com

spross.com

- Wohnung**
 Büro/Laden/Gewerbliches Objekt
 Garage/Parkplatz

PLZ / Ort _____ Strasse / Überbauung _____
 Anzahl Zimmer _____ Stockwerk _____ Mietbeginn / Bezug _____

	Mietinteressent/-in	Ehepartner/-in / Partner/-in
Name	_____	_____
Vorname	_____	_____
Strasse / Nr.	_____	_____
PLZ / Ort	_____	_____
Telefon / Natel	_____	_____
E-Mail	_____	_____
Geburtsdatum	_____	_____
Zivilstand	_____	_____
Heimatort	_____	_____
Nationalität	_____	_____
Beruf / Funktion	_____	_____
Arbeitgeber	_____	_____
Adresse / Ort	_____	_____
Telefon	_____	_____
In Stellung seit	_____	_____
Einkommen	_____	_____

Bestehen Abzahlungsverträge oder werden solche eingegangen? ja nein; Gesamtbetrag _____

Bestehen Beteiligungen, Pfändungen, Verlustscheine? ja nein; Gesamtbetrag _____

Jetziger Vermieter beider Interessenten _____ ☎ _____

_____ ☎ _____

Wohnadressen der letzten drei Jahre _____

Begründung der Wohnungssuche _____

Anzahl Personen _____ davon Kinder _____ Alter: _____

Referenzen Arbeitgeber beider Interessenten: _____ ☎ _____

_____ ☎ _____

Aufenthaltsbewilligung: C B A/L Andere _____

Fahrzeug Art: _____ Kennzeichen: _____

Musikinstrument Art: _____ Haustiere: _____

Die Spross Ga-La-Bau AG wird ermächtigt, über vorgenannte Personen Auskünfte einzuholen. Der/Die Unterzeichnete(n) bestätigt/bestätigen, alle Fragen wahrheitsgetreu beantwortet zu haben. Zieht der Mietinteressent nach Ausfertigung eines vereinbarten Mietvertrages seine Bewerbung zurück, hat er der Spross Ga-La-Bau AG eine Umtriebsentschädigung von Fr. 100.-- zu bezahlen. Die Anmeldung und ein allfälliger Mietvertrag sind von beiden Partnern/Interessenten zu unterzeichnen. Zur Beachtung: Haustiere sind nicht in allen unseren Liegenschaften erlaubt. Bitte informieren Sie sich vorher darüber.

Ort, Datum _____ Unterschrift Mietinteressent/-in _____ Ehepartner/-in / Partner/-in _____

Der Anmeldung sind in jedem Fall folgende Unterlagen beizulegen:
Alle Interessenten: - Kopie des aktuellen Betriebsauszuges der letzten drei Jahre
 WICHTIG: Kreis-/Gemeindefwechsel beachten
Ausländische Staatsangehörige: - Kopie der entsprechenden Aufenthaltsbewilligung
Schweizer Staatsangehörige: - Kopie von Pass oder Identitätskarte
Firmen/Selbständigerwerbende: - Handelsregisterauszug und Beleg über Einkommen (Steuererklärung)

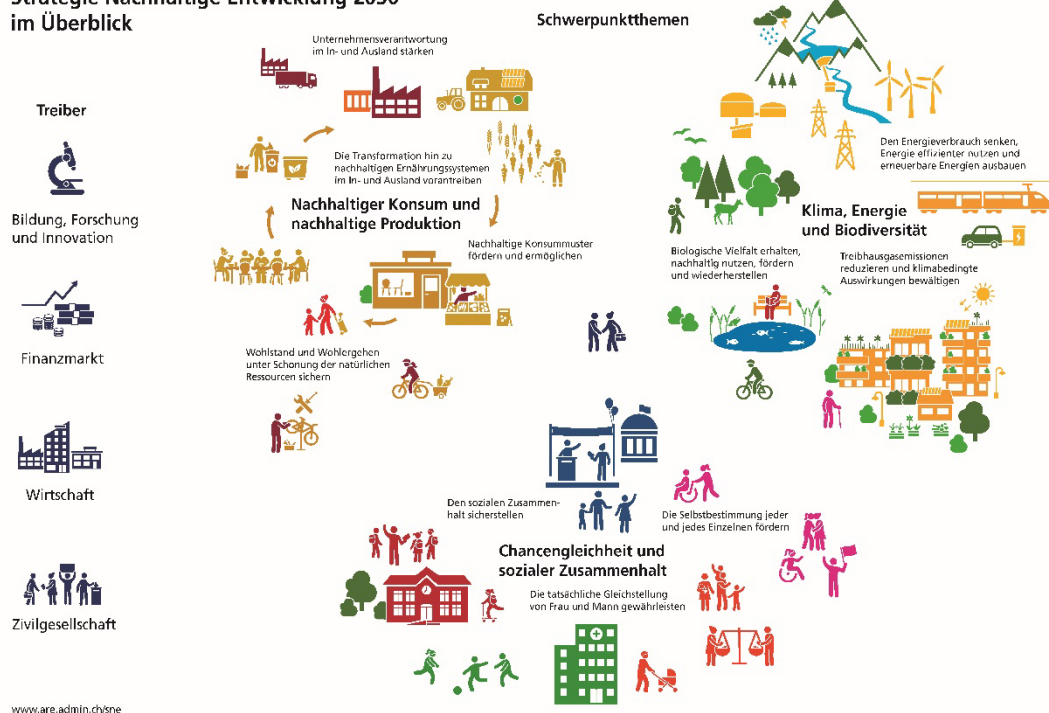
Unvollständig ausgefüllte Anmeldungen werden nicht bearbeitet!

Anhang 14: Die 17 SDG der UN (UN, ohne Datum)



Anhang 15: Strategie Nachhaltige Entwicklung SNE 2030 im Überblick (ARE, ohne Datum a)

Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 im Überblick



Anhang 16: Die Maslowsche Pyramide (Maslow, 1943) wurde erstmals von Charles McDermid (McDermid, 1960) visualisiert und findet bis heute in der humanistischen Psychologie Verwendung.



Anhang 17 und 18: Kombinationen der Wohnversorgung von armutsbetroffenen Haushalten verglichen mit der Gesamtbevölkerung (Bochsler et al., 2015, S.31 & 33)

Tabelle 5: Kombinationen der Wohnversorgung für armutsbetroffene Haushalte

Wohnversorgung in ...	Mögliche Outcomes	Summe Zeile
4 Dimensionen	ABCD 14,3%	14,34%
3 Dimensionen	aBCD AbCD ABcD ABCd 57,73% 2,20% 0,50% 2,14%	62,58%
2 Dimensionen	abCD AbCd AbcD aBcD aBCd ABcd 6,77% 0,15% 0,20% 3,55% 8,59% 0,35%	19,60%
1 Dimension	Abcd aBcd abcD 0,00% 0,37% 1,69% 1,42%	3,47%
0 Dimensionen	abcd 0,00%	0,00%
Gesamt		100%

Tabelle 7: Kombinationen der Wohnversorgung auf Ebene Gesamtbevölkerung

Wohnversorgung in ...	Mögliche Outcomes	Summe Zeile
4 Dimensionen	ABCD 72,4%	72,4%
3 Dimensionen	aBCD AbCD ABcD ABCd 10,1% 4,5% 2,3% 6,8%	23,6%
2 Dimensionen	abCD AbCd AbcD aBcD aBCd ABcd 0,8% 0,3% 0,2% 0,7% 1,3% 0,4%	3,6%
1 Dimension	Abcd aBcd abcD 0,0% 0,1% 0,2% 0,1%	0,4%
0 Dimensionen	abcd 0,0%	0,0%
Gesamt		100,0%

A/a bezeichnen die Wohnkosten; B/b die Wohnungsgrösse; C/c die Wohnungsqualität; D/d die Wohnlage. Grossbuchstaben signalisieren eine angemessene Versorgung, Kleinbuchstaben eine ungenügende Versorgung. Hellgraue Fläche: angemessene Wohnversorgung; dunkelgraue Fläche: ungenügende Wohnversorgung. Eine schlechte Wohnlage allein begründet keine ungenügende Wohnversorgung.

Anhang 19: Leistungsziel und Massnahme der Fachstelle für Integration des Kantons Zürich für die Integrationsförderung im Bereich «Wohnen» (FI, 2013, S. 44).

Wohnen

Der Kanton möchte bewirken, dass die Wohnsituation in den Quartieren so gestaltet ist, dass der soziale Zusammenhalt gestärkt und Segregationstendenzen mit der Unterstützung von sozialer Durchmischung aktiv entgegengewirkt wird.

Als Leistungsziel (LZ) und Massnahme der spezifischen Integrationsförderung im Bereich „Wohnen“ wird festgelegt:

LZ 12.8: Sozial durchmischte Quartiere werden bis 2017 aufgewertet. Die Vorteile der Durchmischung werden verstärkt kommuniziert.

LZ	Massnahme	Priorität			Zuständigkeit	Status	Indikator
		keine	tief	mittel			
12.8	Die Pflege und Aufwertung von sozial durchmischten Quartieren wird unterstützt. Gemeinden werden die Vorteile von sozial durchmischten Quartieren aufgezeigt.	2013	2014	2015	2016	2017	Kanton Bund Gemeinden Dritte Anzahl der Quartieraufwertungs- massnahmen.

Mögliche Massnahmen der Integrationsförderung in den Regelstrukturen im Bereich „Wohnen“:

Massnahme	Zuständigkeit	Status	Indikator
Es wird mit einer aktiven Politik ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen in den Gemeinden geschaffen. Hierfür werden gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen etc.) unterstützt.	Kanton	→ ↗	Anzahl an Wohnungen in urbanen Zentren und Zentrumsnähe für sozial
Mit Wohnraum vermittelnden Stiftungen wird nach Bedarf zusammengearbeitet.	Dritte	★	Schwache erhöht sich (Erhebung durch die Stiftung Domicil).

Öffentlicher Raum und Sicherheit

Der Kanton möchte bewirken, dass sich die Qualität des öffentlichen Raums verbessert, hier vermehrt Begegnungen stattfinden und Partizipationsmöglichkeiten auf lokaler Ebene für Migrantinnen und Migranten gegeben sind. Zudem soll die Anzahl Straftaten von Migrantinnen und Migranten, die sich dauerhaft in der Schweiz aufhalten, sinken, Risikogruppen sollen frühzeitig identifiziert und gezielt betreut werden und das Sicherheitsgefühl der Schweizerinnen und Schweizer steigen.

Anhang 20 und 21: Vor- und Nachteile der einzelnen Garantiemodelle für die Beteiligten (Althaus et al., 2017, S.29 & 32)

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 Kaution 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)	

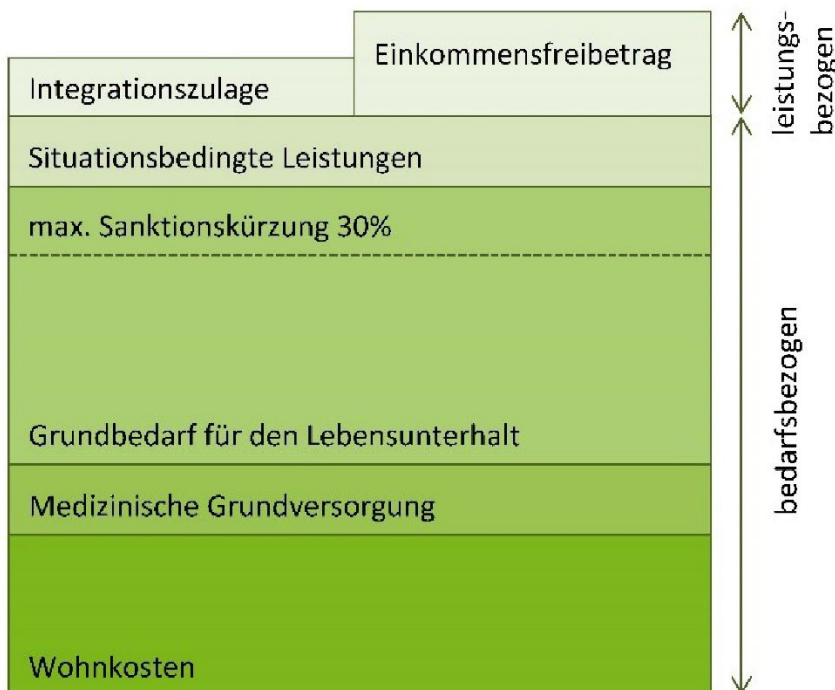
7.2 Nachteile der bestehenden Garantiemodelle für die Beteiligten

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

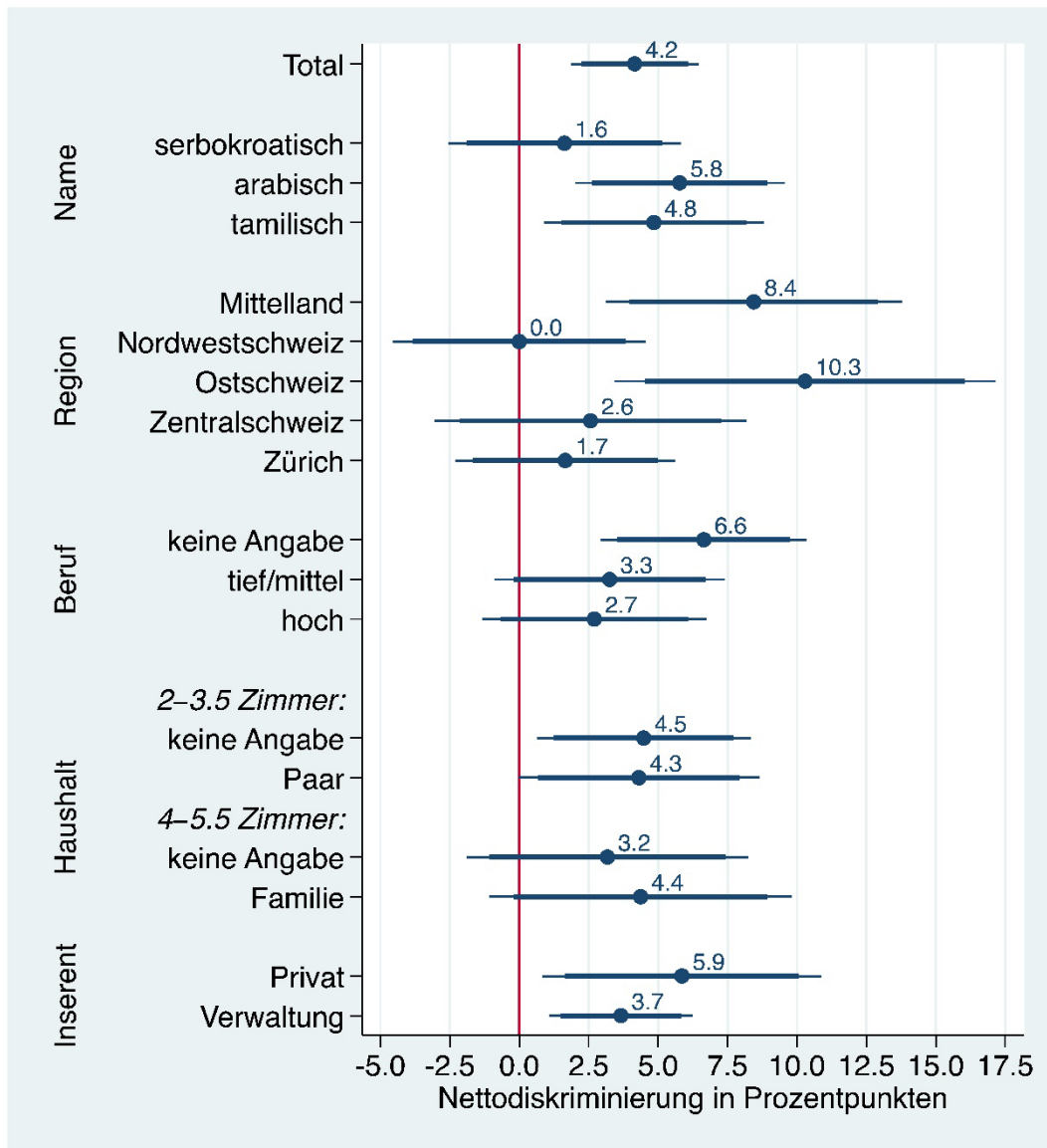
Anhang 22: Vergleich zwischen Asylsozialhilfe und dem SKOS Grundbedarf für Lebensunterhalt GBL (SKOS, 2023a). Aktuell empfiehlt die SODK einen Grundbedarf von 1031 CHF (seit 1.1.23).

	CHF / Tag	Tage / Monat	CHF/ Monat	SKOS GBL	Differenz
Einzelperson min.	9.70	30.42	295	1006	-71 %
Einzelperson max.	26.80	30.42	815	1006	-19 %
Familie 4 Pers. min.	35.00	30.42	1065	2110	-50 %
Familie 4 Pers. max.	62.40	30.42	1898	2110	-10 %

Anhang 23: Zusammensetzung der Materiellen Grundsicherung bestehend aus einem bedarfsbezogenen und einen leistungsbezogenen Teil. Richtlinien C. Materielle Grundsicherung (SKOS, 2023b)



Anhang 24: Ergebnisse aus der Untersuchung, ob es bei Wohnbewerbungen aufgrund des ausländisch klingenden Namens zu Diskriminierung kommt (Jann, 2014, S.3)



Zwischen den verschiedenen Erhebungsregionen in der Deutschschweiz ergeben sich relativ grosse Unterschiede. Betrachtet wurden die Wahrscheinlichkeitsdifferenzen in Prozentpunkten eine positive Antwort (z.B. eine Einladung zu einem Besichtigungstermin oder Hinweis auf eine Kontaktperson) zu erhalten. Personen mit ausländisch klingenden Namen wird in der Ostschweiz und im Mittelland im Vergleich zu typisch schweizerischen Namen mit sonst ähnlichem Bewerbungsprofil die Wohnungsbesichtigung zu 8.4 bzw. 10.3 Prozentpunkten häufiger verweigert (statistisch signifikante Nettodiskriminierung). Das Mittelland und die Ostschweiz stechen entsprechend mit eher hoher Nettodiskriminierung hervor, wobei in den übrigen Regionen geringere Hinweise auf Diskriminierung bestehen. In der Zentralschweiz wurde eine Nettodiskriminierung von 2.6 Prozentpunkten und in Zürich eine solche von 1.7 Prozentpunkten gefunden. Keine Nettodiskriminierung konnte in der Nordwestschweiz nachgewiesen werden.

Anhang 25: Umfrage von AH-Personen

Einleitung

Liebe Teilnehmer:innen

Vielen Dank, dass Sie an meiner Umfrage teilnehmen. Mich interessiert, wie es Personen mit Asylhintergrund bei der Wohnungssuche geht.

Die Beantwortung der Fragen dauert ca. 15 Minuten.

Alle Daten werden anonym erfasst. Die Teilnahme ist freiwillig.

Falls Sie Fragen haben, können Sie mir gerne schreiben :
marijakatarina.biuk@uzh.ch

Vielen Dank!

Marija Biuk
Untersuchungsleiterin



**Universität
Zürich** ^{UZH}

**CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management**

Ende des Blocks: Einleitung

Beginn des Blocks: Demografische Fragen

1.1 Geschlecht

- männlich
- weiblich
- divers

1.2 Wie alt sind Sie? Bitte Zahl eingeben.

1.3 Welchen Aufenthaltsstatuts haben Sie?

- Anerkannter Flüchtling (B-Ausweis oder C-Ausweis)
- Vorläufig Aufgenommen (F-Ausweis)
- Härtefall (F-Ausweis oder B-Ausweis)
- Schutzstatus S
- Flüchtling (N-Ausweis)
- anderes

1.4 Wie lange leben Sie in der Schweiz?

- Anzahl Jahre _____
 - weniger als 1 Jahr
 - seit Geburt
-

1.5 Mit wem sind Sie in die Schweiz gekommen?

(Mehrere Antworten möglich)

- alleine
 - mit Freunden
 - mit fremden Menschen
 - mit meiner Frau / mit meinem Mann
 - mit meinem Kind / mit meinen Kindern
 - anderes _____
-

1.6 Welcher Nationalität gehören Sie an?

- Afghanistan
 - Eritrea
 - Irak
 - Sri Lanka
 - Syrien
 - Türkei
 - Ukraine
 - Andere _____
-

1.7 Welches ist Ihre höchste abgeschlossene Ausbildung?

- Keine Schule
 - Obligatorische Schule
 - High School
 - Universität
 - Anderes _____
-

1.8 Arbeiten Sie zurzeit?

- Ja - Vollzeit
- Ja - Teilzeit
- Nein

Ende des Blocks: Demografische Fragen

Beginn des Blocks: Wohnsituation

2.1 Leben Sie zurzeit in der Stadt Zürich?

- Ja
- Nein

*Überspringen bis: Ende der Umfrage Wenn Leben Sie zurzeit in der Stadt Zürich? =
Nein*

2.2 In welchem Stadt-Kreis leben Sie?

▼ Kreis 1 (Altstadt) ... keine Angabe

Dropdown Kreis 1-12

2.3 Wie wohnen Sie im Moment?

- Wohnheim
 - Wohn-Container
 - Haus
 - Wohnung
 - WG
 - Gastfamilie
 - Andere Wohnform - welche?
-

2.4 Suchen Sie zurzeit eine Wohnung?

- Ja
- Nein

2.5 Wenn Sie zurzeit keine Wohnung suchen, denken Sie bitte an Ihre letzte Wohnungssuche und beantworten Sie die weiteren Fragen dementsprechend.

Ende des Blocks: Wohnsituation

Beginn des Blocks: Erfolgsfaktoren / Herausforderungen

3.1 Wie viele Zimmer sollte Ihre Wohnung mindestens haben?

- 1-1.5
 - 2-2.5
 - 3-3.5
 - 4-4.5
 - 5-5.5
 - 6 und mehr
-

3.2 Wie hoch darf die Miete für die Wohnung maximal sein?
(Im Bezug auf die Zimmerzahl, die Sie angewählt haben)

- 500-700 CHF
 - 701-1000 CHF
 - 1001-1200 CHF
 - 1201-1500 CHF
 - 1501-1800 CHF
 - 1801-2000 CHF
 - über 2000 CHF
-

3.3 Wer hilft Ihnen, um eine Wohnung zu finden? (Mehrere Antworten möglich)

- Persönliches Netzwerk (Nachbarschaft, Freunde, Verwandte)
 - Ein Dienstleister (Stiftung Domicil, Caritas, usw.)
 - Eine städtische Einrichtung (AOZ, Sozialamt)
 - Ich suche selber
-

3.4 Wie suchen Sie Ihre Wohnung? (Mehrere Antworten möglich)

- Im Internet (Homegate, Comparis, Immoscout, etc.)
 - E-Vermietung (Stadtwohnungen der Stadt Zürich)
 - In der Zeitung
 - Gratisinserate (Migros, Coop)
 - Homepage von Genossenschaften, Immobilienfirmen und Stiftungen
 - Über Netzwerk (Nachbarschaft, Freunde, Verwandte)
 - Anderes _____
-

3.5 Welche Schwierigkeiten haben Sie bei der Wohnungssuche persönlich erlebt?

(Mehrere Antworten möglich)

- Bewerbungsdossier zusammenstellen (Anmeldeformular, Betreibungsregister, usw.)
 - Keine Schulden und Beteiligungen haben
 - Mietkaution bezahlen können
 - Gutes Referenzschreiben bekommen
 - Diskriminierung (wegen Namen, Hautfarbe, Herkunft oder Alter)
 - Bestimmter Aufenthaltsstatus nicht gewünscht
-

3.6 Welche Schwierigkeiten gibt es bei der Wohnungssuche in Zürich allgemein?

(Mehrere Antworten möglich)

- Zu wenige Wohnungen
 - Zu teure Wohnungen
 - Zu viele Bewerber
 - Nur befristete Wohnlösungen
 - Ungenügende Wohnqualität (keine Küche, kein Bad in der Wohnung)
-

3.7 Was hilft Ihnen, um eine eigene Wohnung zu finden? (Mehrere Antworten möglich)

- Ich habe eine Arbeit
 - Ich kann die Mietkaution bezahlen
 - Ich habe ein gutes Referenzschreiben
 - Ich bin flexibel im Bezug auf Wohnungsgrösse, Wohnlage und Wohnausstattung
 - Ich nehme befristete Wohnlösungen an
 - Eine Organisation bezahlt mir die Mietkaution
 - Eine Organisation mietet für mich eine Wohnung
 - Eine Organisation unterschreibt zusammen mit mir einen Mietvertrag
-

3.8 Wie lange suchen Sie schon eine Wohnung?

- 1-5 Monate
 - 6-11 Monate
 - 1 Jahr
 - 2 Jahre
 - mehr als 2 Jahre
-

3.9 Kennen Sie folgende Organisationen / Anlaufstellen? (Mehrere Antworten möglich)

AOZ

Stiftung Domicil

Caritas

Solinetz

Wegeleben

JuWo

Andere _____

3.10 Sind sie zufrieden mit Ihrer aktuellen Wohnsituation

Ja

Eher ja

Es geht

Eher nein

Nein

3.11 Beziehen Sie eine der folgenden Leistungen:

Sozialhilfe, IV-Rente, Arbeitslosenversicherung, Ergänzungsleistungen?

Ja

Nein

Ende des Blocks: Erfolgsfaktoren / Herausforderungen

Beginn des Blocks: Schluss

4.1 Möchten Sie mir zum Schluss noch etwas sagen?

Ende des Blocks: Schluss

Sämtliche erhobene Daten sowie die Auswertung wurden in elektronischer Form abgegeben.

Anhang 26: Chronologische Wiedergabe von unterschwelligen Gesprächen oder Beobachtungen während der Umfragedauer im Kafi Klick, Personalwohnhaus Triemli und Barbershops.

Datum	Name / Alter⁵²	Gespräch / Rückmeldung
17. Mai	Marie-Louise 69, Schweizerin, leistet Freiwilligen- arbeit im Kafi Klick	Erster Besuch der Autorin im Kafi Klick. Sie wohnt dort in der Nähe, hat jedoch bis dahin weder von diesem Angebot gewusst noch es visuell wahrgenommen. Es gibt viele Leute im unscheinbaren Raum an der Gutstrasse. Die meisten sind People of Color (PoC). Man unterhält sich und isst Kuchen. Viele suchen an den Computerplätzen nach Wohnungen oder schreiben Bewerbungsdossiers. Andere führen Wohnberatungsgesprächen mit Freiwilligen. Marie-Louise kommt dazu. Sie füllt die Umfrage aus und gibt der Autorin wertvolle Feedbacks.
24. Mai	Yulia, 12 Ukrainerin	Lebt mit Mutter und Grosstante im Triemli-Personalhaus. Leben in einem Zimmer, teilen sich auf dem Geschoss die Sanitäreinrichtung mit anderen Menschen. Schläft nachts kaum, weswegen sie in der Schule immer wieder einschläft. Besitzt einen kleinen Hund, weswegen ihnen schon drei Mal keine Wohnung gegeben wurde. Gesucht; 3-Zi. Maximal 1'650 CHF
24. Mai	Aziza, Mitte 40, PoC	Die Frau hat eine Sehbehinderung. Sie sucht seit sechs Jahren eine Wohnung für sich und ihre 4 Kinder. Da sie keine findet, müssen sie von Notwohnung zur Notwohnung umziehen. Gesucht 4-4.5-Zi. Maximal 2'000 CHF
24. Mai	Kisha, Mitte 40, PoC	In einem kurzen Gespräch über die Umfrage bedankt sich die Frau mit Tränen in den Augen, weil sich jemand die Mühe macht, über ihre Situation zu reden. Es ist schön, dass sie und die anderen Betroffenen jemand höre und sich des Themas annimmt.
27. Mai	Pablo, Mitte 40, AOZ- Mitarbeiter	Triemli Personalhaus A: Zurzeit als Übergangszentrum gebraucht. Von den 11 Stockwerken sind 8 bewohnt. Eine Waschküche und Sanitäreinrichtungen werden von 20 Zimmern geteilt. In jedem Zimmer leben 2-3 Personen. Insgesamt wohnen hier ca. 400 Leute. Zunächst waren es ausschliesslich Ukrainer:innen. Jetzt sind es zumeist Afghanen, Syrier und Personen aus der Türkei (die meisten Kurden). Die Umfrage wird am Schwarzen Brett aufgehängt.
27. Mai	Hamza, Mitte 40, Syrier,	War selbst Flüchtling. Heute ist er Geschäftsinhaber. Er ist mit dem Thema vertraut und gibt neuen Flüchtlingen Arbeit, falls dies möglich ist. Er bürgt auch für eine Familie, die

⁵² Name geändert oder erfunden, Alter angegeben oder von der Autorin geschätzt.

	Inhaber Barbershop, Kreis 3	gegenwärtig eine Wohnung sucht. Dennoch waren sie bisher nicht erfolgreich. Die Umfrage wird den wartenden Kunden zum Ausfüllen angeboten.
27. Mai	Mohammed, Mitte 40, Kurde aus der Türkei, Geschäftsführer Barbershop, Kreis 3	Kam mit seinen Eltern in die Schweiz und ist hier aufgewachsen. Ist bezüglich des Themas sensibilisiert, sei dies durch seine Mitarbeiter oder Kunden. Viele müssen in schlechten Wohnverhältnissen leben. Wünscht sich, dass mehr über dieses Thema gesprochen wird. Das Nichtbeherrschen der Landessprache ist ein Hindernis, doch eine fehlende Ausbildung ist ein grösseres Problem. Denn Arbeit findet man auch ohne perfekte Sprachkenntnisse. Ohne Ausbildung bekommt man keine Arbeit, ohne Arbeit keine Wohnung. Die Umfrage wird prominent im Eingangsbereich des Barbershops platziert.
31. Mai	Bahati, 37, Nigeria, Mutter von einer 18 Monaten alten Tochter	Ist in die Schweiz mit einem S-Status gekommen. Möchte aus dem Wohnheim (Kollektivunterkunft) raus, damit sie mit ihrer Tochter mehr Privatsphäre hat. Ist zurzeit auf Jobsuche. Gesucht 2-2.5-Zi. bis maximal 1'500 CHF
31. Mai	Nicolas, Mitte 40 Schweizer Bürger	Wurde wegen einer Schulterverletzung arbeitslos. Lebt von Sozialhilfe und sucht im ganzen Kanton eine neue Wohnung. Die Gemeinde Stäfa hat ihn auf das Angebot im Kafi Klick verwiesen. Gesucht 1-1.5Zi. bis maximal 1'200 CHF
31. Mai	Samia, Ende 30	Lebt in Horgen und sucht dort eine Wohnung. Das Sozialamt hat sie auf das Angebot aufmerksam gemacht.
07. Juni	Allgemeine Beobachtungen	Heute sind nur zwei freiwillige Beratende vor Ort. 20 Personen stehen auf der Liste für ein Beratungsgespräch. Mehrheitlich sind es wieder PoC. Einige waren letzte Woche hier, einige kommen mit ihren Kleinkindern, wiederum andere kommen direkt von der Arbeit (Arbeitskleidung). Nächste Woche fallen die Gespräche aufgrund des Feministischen Streiks aus. Die Stimmung ist angespannter als sonst. Die Autorin hört bei den Wohnberatungsgesprächen zu, übernimmt am Schluss jedoch selbst zwei Gespräche, damit die Betroffenen nicht ohne Informationen nach Hause gehen müssen.
07. Juni	Emon, Anfang 40, PoC, Italienischer Ausweis, Aufenthalts- bewilligung B, mit Freund im Kafi Klick	Das erste Mal im Kafi Klick. Arbeitet in ZH und sucht seit 4-5 Monaten eine Wohnung. Lebt zurzeit in einer WG mit seinem Kollegen in Oerlikon, der ihn auch zur Sprechstunde begleitet. Empfehlung: Sämtliche Dokumente bereithalten, Motivationsschreiben mit Foto erstellen, gute Referenzen angeben. Vielleicht eine temporäre Wohnungslösung suchen, um sich Zeit für die Suche zu verschaffen. Allen erzählen, dass man eine Wohnung sucht. Idealerweise die

		Wohnung von jemanden übernehmen.
07. Juni	Liboan, Ende 30, Mutter von 2 Kindern, PoC	Lebt zurzeit in Wollishofen. Motivationsbriefe zu schreiben, fällt ihr aufgrund ihrer beschränkten Deutschkenntnisse schwer. Abgesehen von den üblichen Empfehlungen, wird ihr das Aufsuchen eines Schreibdienstes der Stadt empfohlen. Gewisse können spontan aufgesucht werden. Bei anderen braucht es einen Termin. Sucht eine 3,5 Zimmer Wohnung, maximales Budget 1'650.- CHF.
07. Juni	Sonam, Ende 30, Tibeter, Aufenthaltsbewilligung B, mit «Götti» im Kafi Klick	Lebt gegenwärtig im Bezirk Dietikon. Zunächst war er 8 Jahre als Sans-Papier in der Schweiz, danach bekam er via Härtefallgesuch die Aufenthaltsbewilligung B. Sein «Götti» ist ein Schweizer Rentner, der freiwillig zusammen mit seiner Frau Personen in schwierigen Lebenslagen und mit einem Migrationshintergrund hilft. In seiner Gemeinde muss er die Asylunterkunft verlassen, da er arbeitet und nun ein Bleiberecht besitzt. Hilfe, um eine Wohnung zu finden, bieten sie ihm nicht an. Nun versuchen sie «überall» an möglichst viele Informationen zu kommen. Ihre gegenwärtige Taktik ist, dass der «Götti» mögliche Verwaltungen anruft, die eine ausgeschriebene Wohnung haben, um einerseits einen guten ersten Eindruck zu hinterlassen, andererseits um Sonam möglichst viele «Leerläufe» zu ersparen, da er arbeiten muss und nicht nur mit der Wohnungssuche beschäftigt sein soll.
07. Juni	Sarah, Ende 20, PoC	Wird ungeduldig und laut. Warum es so lange gehe? Die Beraterinnen weisen darauf hin, dass es eine Liste mit Beratungsgesprächen gibt, die abgearbeitet wird. Die Autorin möchte die Situation beruhigen und fragt, wie man ihr helfen kann. Sie müsse ein Motivationsschreiben erstellen, hat aber keine Computerkenntnisse. Im Rahmen der Beratungsgespräche wird das Verfassen von ebendiesen nicht angeboten. Die Autorin gibt ihr die Nummer vom Kafi Klick, dort bekommt man Schreibdiensthilfe mit einer entsprechenden Anmeldung.
07. Juni	Junge Familie mit vierjährigem Sohn, PoC	Haben über 90 Minuten gewartet und gehen um 19.45 Uhr enttäuscht nach Hause, ohne Informationen erhalten zu haben, weil sie nicht glauben, heute noch an die Reihe zu kommen.
07. Juni	Niam, Mitte 30, PoC	Lebt seit 6 Jahren in diversen Notwohnungen in der Stadt Zürich. Arbeitet als Temporär. Die Autorin gibt ihm die üblichen Informationen im Rahmen des Beratungsgesprächs und weist auf die E-Vermietung der Stadt Zürich hin. Diese hat er bisher nicht gekannt.

Anhang 27: Ausgewählte und paraphrasierte anonyme Rückmeldungen der Teilnehmenden gemäss Block 4 der Umfrage.

Datum	Geschlecht / Alter / Herkunft	Rückmeldung:
18. Mai	M, 26, Afghanistan	In der Schweiz zu leben, wird zunehmend immer schwieriger.
25. Mai	W, 30, Syrien	Ich brauche unbedingt eine neue Wohnung. Meine jetzige Wohnung ist klein, hat Schimmel und ich habe Asthma.
25. Mai	M, 48, Eritrea	Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie uns helfen könnten. Unsere letzte Wohnung hatte Schimmel und wir wurden da oft krank oder hatte Allergien. Die Wohnung ist sehr alt und somit sehr kalt. Freundliche Grüsse.
25. Mai	W, 34, keine Angabe	Wir wohnen in einer 2-Zimmer-Wohnung zu viert. Ich suche eine 4.5-Zimmer-Wohnung, aber es ist sehr schwierig für uns, eine grosse Wohnung zu finden.
25. Mai	M, 40, Eritrea	Wir wohnen in einer kleinen Wohnung mit vier Kindern in einem Zimmer.
25. Mai	W, 45, Ukraine	Vielen Dank für Ihre Unterstützung.
27. Mai	W, 60, Schweizerin	Ich wohne gerade mit meiner Familie (vier Personen) in einer Notwohnung und wir dürfen in dieser Wohnung nur bis Ende Juni bleiben. Wir suchen eine Wohnung seit 2018.
27. Mai	M, 42, Eritrea	Es ist sehr schwierig, da wir eine 5-köpfige-Familie sind und nur eine 3-Zimmer-Wohnung haben.
29. Mai	M, 50, Syrien	Ich danke Ihnen für Ihr Verständnis und bitte Sie um Ihre Unterstützung, eine Wohnung so schnell wie möglich zu finden.
30. Mai	M, 24, Ukraine	Ich hoffe, dass ich endlich eine gute Wohnung finde. Vielen Dank, dass Sie diese Umfrage durchgeführt haben.
30. Mai	M, 30, Türkei	Ich hatte Glück. Aber ich kenne viele Leute, die sich bei über 100 Wohnungen beworben haben.
30. Mai	M, 33, Eritrea	Wir sind 3 Personen und leben in einem WG-Zimmer. Ich bin Alleinverdiener und decke alles selber. Fast zwei Jahre habe ich keine Wohnung gefunden. Bitte kontaktieren Sie mich, dann kann ich Ihnen mein Wohnungsschreiben schicken. Email: xxx@gmail.com
31. Mai	W, 30, Türkei	Besonders Familien mit Kindern, die ein Zuhause suchen, brauchen besondere Unterstützung.
31. Mai	M, 34, Kurde aus Iran	Guten Tag, ich suche seit ungefähr einem Jahr eine Wohnung in der Stadt Zürich. Bisher habe ich mich bei vielen Wohnungen beworben, aber leider konnte ich nicht eine neue Wohnung finden. Ja es ist sicher schwierig.
31. Mai	M, 36, Honduras	Wohnungen sind zu teuer... und wir werden oft diskriminiert...

31. Mai	W, 42, keine Angabe	Ich hoffe sehr, dass ich eine grössere und bezahlbare Wohnung finde. Schade, dass man heutzutage alles digital machen muss, auch um an eine Besichtigung eingeladen zu werden.
31. Mai	M, 37, Eritrea	Immer befristete Wohnung oder WG. Eigene Wohnung wäre schön. 3 Kinder kommen am Wochenende zu Besuch!
6. Juni	W, 40, Ukraine	We are in such situation: we can't go back to Ukraine yet, because it's dangerous. We are very thankful to Switzerland for the shelter. And every opportunity that you gave us. But we can't live like that. We live in a small apartment with other people and we have no space. We have only small room with no sofa and it's so stressful to live like this. My daughter has no space for studying. I have no space to keep my thoughts together. And it's really make us return to Ukraine. We can't live like that for so long. We are people, we are humans.
6. Juni	M, 46, Türkei	Ich habe mich auf rund 500 Mietwohnungen beworben, konnte aber immer noch keine finden.
7. Juni	M, 38, Ukraine	Yes, too less apartments and houses for the refugees. Zurich must build permanent places for the refugee families so that the house problem is solved. Thank you.
7. Juni	W, 35, Ukraine	Letztendlich musste mir die AOZ eine Wohnung zur Verfügung stellen, da ich trotz aller Unterlagen von der AOZ (Lohngarantie, Versicherung und Vollkostendeckung, eventuelle Schadensdeckung) nichts mieten konnte. Ich hatte eine tolle Empfehlung eines Schweizers, der uns für 4 Monate seine Wohnung überlassen hat. Meine Tochter und ich wohnen jetzt in einer WG, die ein Büro ist. Das ist eine WG der AOZ. Sobald ich Arbeit habe, will ich noch einmal selbst eine Wohnung suchen. Wir werden aber unsere WG-Mitbewohner wirklich vermissen. AOZ hat uns fantastische Mitbewohner gefunden and unsere WG-Büro funktioniert als eine Familie. Das bedeutet für uns als Kriegsflüchtlinge sehr viel.
8. Juni	M, 17, Türkei	Welchen Nutzen hat diese Umfrage für uns?
8. Juni	M, 18, Afghanistan	Ich wünsche mir, dass ich eine Wohnung für eine grosse Familie in der Stadt Zürich finde.
9. Juni	W, 36, Ukraine	Es ist schwierig eine Wohnung in Zürich oder in der ganzen Schweiz zu mieten, wenn man in der Schweiz nicht gelebt hat. Ich hatte Arbeit und hatte keine Schulden, aber das ist hier irrelevant. Niemand möchte mir eine Wohnung vermieten. Nur die AOZ hat das für uns gemacht. Ohne die Empfehlungen der Anwohner gibt es keine Chance.
9. Juni	W, 40, Syrien	Danke.

Anhang 28: Interviewleitfaden

Die Tabellen aus der Auswertung, welche der/dem Expertin/Experten zur Verfügung gestellt wurden, sind hier nicht nochmals aufgeführt, da sie alle im Kapitel 4.2 und 4.3 abgebildet sind.

Interviewleitfaden für die Abschlussarbeit:

"Der eigene Wohnraum - Erfolgsfaktoren und Herausforderungen bei der Wohnungssuche von Personen mit Asylhintergrund in der Stadt Zürich"

Einleitung:

Im Rahmen der Abschlussarbeit wurde eine Umfrage mit Personen mit Asylhintergrund durchgeführt. Es handelt sich um Personen die entweder anerkannte Flüchtlinge (B/C), vorläufig Aufgenommene (F) oder Härtefälle (F/B) sind sowie einen Schutzstatus S haben. Folgende Fragen sollten mit der Umfrage beantwortet werden.

- Wie finden Personen mit Asylhintergrund ihren eigenen Wohnraum auf dem Zürcher Wohnungsmarkt?
- Wer oder was hat ihnen zum erfolgreichen Mietabschluss verholfen?
- Welche Herausforderungen sind ihnen im Verlauf der Wohnungssuche begegnet?

Die Ergebnisse der Umfrage sollen im Rahmen des Experteninterviews diskutiert werden.

Ziele des Gesprächs:

- Einordnung der Ergebnisse aus der Umfrage
- Diskussion möglicher Handlungsansätze

Anmerkung:

Die/der Interviewte:r nimmt zur Kenntnis, dass das Interview aufgezeichnet, transkribiert und als Teil der Arbeit unter der Angabe der Person veröffentlicht wird.

Interviewfragen:

0 Einstiegsfragen:

0.1 Angaben zur Person und Tätigkeit

0.2 Wie vertraut sind sie mit dem obengenannten Thema?

1 Einordnung der Ergebnisse:

1.1 73% der Befragten geben an in insgesamt 4 Kreisen (K2, K3, K9 und K11) zu leben. Erstaunt Sie das? Würden sie dieses Ungleichgewicht als Segregationstendenzen bezeichnen? Was könnte man dagegen tun?

1.2 Die meisten Befragten suchen alleine eine Wohnung, danach wird eine Organisation (AOZ, Sozialamt) genannt, gefolgt vom persönlichem Netzwerk (Nachbarschaft, Freunde, Verwandte). Als Letztes kommen die Dienstleister (Domicil, Caritas) Erstaunt Sie diese Reihenfolge?

1.3 Ist die Wohnungssuche über das Internet zielführend? Alle suchen auf diese Weise eine Wohnung. Welche Tipps würden Sie den Wohnungssuchenden geben?

1.4 Die meiste Mühe bereitet den Befragten das Zusammenstellen eines vollständigen Dossiers, allen voran der Bewerbungsbrief. Obschon nicht zwingend verlangt, gehört er oftmals zum guten Ton. Jemand mit bescheidenen Deutsch und/oder Englischkenntnissen hat fast keine Chance gegenüber der CH-Bevölkerung oder Expats. Wie könnte man diesem Missstand begegnen?

1.5 Diskriminierung wird als zweiter Hauptgrund genannt. Ukrainer:innen hingegen nennen den Aufenthaltsstatus als Hindernis. Erstaunt sie das?

1.6 Gibt es Wohnungsbewerbungen, die man lieber bekommt und solche, die man sofort aussortiert? Welches sind die Kriterien, um eine Bewerbung zu berücksichtigen? Könnte man den Bewerbungsprozess anonymisieren? Fairer machen? Welche Anreize könnte man geben, um sich auch auf potenziell "schwierigere" Mietende einzulassen?

1.7 Die Betroffenen sagen, dass es zu wenige und zu teure Wohnungen gibt, sowie zu viele Bewerber. Sehen Sie das auch so? Gibt es andere Hindernisse?

1.8 Würden Sie den aufgeführten Erfolgsfaktoren zustimmen? Würden Sie sie anders gewichten? Kann man eine befristete Wohnlösung überhaupt als Erfolg ansehen? Gäbe es aus Ihrer Sicht noch andere Faktoren, die aufgeführt werden müssten?

1.9 Die Suchdauer für eine Wohnung beträgt bei 47% der Befragten (ohne Schutzstatus S) 2 oder mehr Jahre. Erstaunt Sie das? Denken Sie, dass andere Bewohner:innen in der Stadt Zürich weniger lang suchen müssen? Zudem geben die Personen an, dass die Suche mit einem Dienstleister länger geht, als mit einer institutionellen Organisation. Wie kann das interpretiert werden?

2 Diskussion möglicher Handlungsansätze:

2.1 Welche Handlungsansätze könnten die Situation von AH-Personen verbessern? Untenstehend finden sich einige Möglichkeiten, die der Autorin als möglich erscheinen. Sie sollen im Interview kurz diskutiert werden.

- 1) **Konzept Gastfamilie:** Viele ukrainische Flüchtlinge wurden in Gastfamilien aufgenommen. Man könnte dieses Konzept auch auf andere Flüchtlinge ausweiten.
- 2) **Besteuerung von übermässigem Flächenverbrauch:** Boden ist ein knappes Gut. Entsprechend auch die Fläche, die darauf gebaut werden kann und darf. Dennoch steigt der Flächenverbrauch pro Person an. Es könnten z.B. 40m² pro Person steuerfrei sein und alles darüber würde besteuert werden. Via dieser Steuer könnte günstiger Wohnraum erstellt werden.
- 3) **Leerwohnungsziffer erhöhen:** Einsprachen blockieren und verhindern oftmals Wohnungsbauten. Da aktuell Wohnungsnot in Zürich herrscht, könnte man die Hürden für Einsprachen bei Wohnbauten erhöhen oder allgemein das Bauen von Wohnraum vereinfachen und fördern.
- 4) **Anonymisierte Bewerbungsverfahren bei Wohnvergabe:** Chancengleichheit erhöhen.
- 5) **Langfristige "Notwohnungen":** Wer länger als zwei Jahre eine Wohnung sucht, bekommt eine Stadtwohnung auf unbefristete Zeit. Menschen und v.a. Kinder müssen Wurzeln schlagen können, um sich hier in der Schweiz zu integrieren.
- 6) **Genossenschaften:** Bessere Durchmischung anstreben und evtl. Kostenmiete + (Miete nach Einkommen → Genossenschaft Kalkbreite hat so ein Modell)
- 7) **ESG-Strategien:** PK und Investmentfonds müssen Antwort auf Fragen "soziale Nachhaltigkeit" geben können. Z.B. Kontingent an Wohnungen für armutsbetroffene und -gefährdete Personen → 5-10% des eigenen Immobilienbestandes für diese Zwecke nutzen.
- 8) **AOZ:** Als wichtigste Anlaufstelle für Personen mit Asylhintergrund sollte sich die AOZ auf Wohnungsfragen und Wohnvermittlung spezialisieren. Kapazitäten dafür schaffen. Heute ist das nicht so.
- 9) **Etablierung eines Humanitären Status:** Der Status "F" ist weder vorläufig noch integrativ. 71% der Betroffenen leben länger als 5 Jahre in der Schweiz.
- 10) **Vorhandene Modelle stärken und ausbauen:** Verbürgung Mietkaution – Solidarhaftung (Mit-Mietvertrag) – Übernahme Mietvertrag durch Dienstleister.
- 11) **Existenzielle Wohnraumsicherung:** Stärkere Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich, Asylorganisationen, Immobilienakteuren und Dienstleistern. Das Thema Wohnen für sozial Benachteiligte sollte alle Immobilienakteure etwas angehen.

2.2 Wie könnte man den Zugang zum Wohnraum für Personen mit Asylhintergrund sonst noch sichern bzw. vereinfachen? Oder auch für andere benachteiligte Personengruppen?

3 Ausstiegsfragen:

3.1 Wie relevant stufen Sie den Diskurs über diese Thema ein?

3.2 Möchten Sie zu diesem Thema noch etwas sagen oder ergänzen?

Bei Fragen und/oder Unklarheiten dürfen Sie sich jederzeit melden.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung

Marija Biuk

Anhang 29: Transkribiertes Interview mit Oliver Mötteli vom 14.07.2023

Ort: Büro OMIT AG

Zeit: 8.30-9.40 Uhr

Besonderes: Nein, das ganze Interview konnte durchgeführt werden.

6. Einstiegsfragen:

0.1	<p>Oliver Mötteli; Inhaber und Geschäftsführer der OMIT AG, klassische Immobilienverwaltung im Raum Limmattal Büro; 15 MA, Betreuung von 250 Liegenschaften, 3000 Wohnungen (327 Wohnungen in Zürich). Kunden; Privatpersonen bis hin zu Institutionellen, von 5 Wohnungen bis hin zu 100 Wohnungen, alles ist dabei. Kernkompetenz; Wohnungsvermietung</p>
0.2	<p>Bezug zum Thema ist indirekt vorhanden. Allen voran in Liegenschaften, die sich in Dietikon und Schlieren befinden, werden Wohnungen von AH-Personen nachgefragt. Es sind "Hotspots". Die Stadt Zürich gehört weniger dazu und wenn, dann ist es kreisabhängig. Es wird nicht aktiv nach AH-Personen gesucht, sie bewerben sich i.d.R. für ausgeschriebene Wohnungen. Dazu ist zu sagen, dass Private und Institutionelle (Eigentümer) ganz genaue Vorstellungen haben, wer ihre Objekte bewohnen soll. Das geht teilweise soweit, dass sie die potenziellen Mietenden persönlich kennenlernen möchten, bevor sie in ihr Objekt einziehen dürfen.</p>

7. Einordnung der Ergebnisse:

1.1	<p>In welchem Kreis AH-Personen leben, ist für sie nicht entscheidend. Der Umstand, dass 73% der AH-Personen in den 4 besagten Kreisen lebt, ist nicht überraschend. Diese Erfahrung habe ich während meiner Zeit in einer Immobilienfirma in Altstetten gemacht. Ihr Portfolio war mehrheitlich ebenfalls dort. Es gibt in Zürich Hotspots für AH-Personen. Altstetten gehört dazu. Es sind Stadtteile, in denen der Mietzins tendenziell tiefer ist und in denen es "einfacher" ist, an eine Wohnung heranzukommen, weil sie an die Agglomeration angrenzen. Die freie Marktwirtschaft soll respektiert werden. Es muss nicht jede:r die Möglichkeit haben an der Bahnhofstrasse leben zu können. Aber genauso gilt es zu verhindern, dass "Problemquartiere", wie es sie beispielsweise in Frankreich gibt, entstehen. Ich kann mir das zwar in der Schweiz nicht vorstellen, weil wir den sozialen Gedanken in uns tragen und verstehen, dass solche Quartiere zu einem Problem werden könnten. Wir sind, glaube ich, aktiv und bemüht, dass es in der Stadt eine Durchmischung gibt. Das hat auch die Stadt Zürich verstanden. Dennoch gibt es Hotspots und das ist per se nicht falsch. Man muss sie im "Griff" und im "Auge" behalten, damit es zu keinen negativen Extrementwicklungen kommt. Dass jede:r überall zu gleichem Mietzins wohnen kann, ist für mich nicht realistisch und wäre letztendlich auch nicht fair.</p>
1.2	<p>Hierzu kann ich keine fundierte Aussage treffen, weil ich den ganzen Asylprozess und was danach kommt zu wenig kenne. Doch aus Anbietersicht glaube ich, dass es wenig Sinn macht, allein als Marktakteur aufzutreten. Wenn wir sehen, dass hinter einer Wohnungsbewerbung eine Organisation oder ein Dienstleister steht, gibt uns das Sicherheit. AH-Personen haben es viel schwerer eine Wohnung zu bekommen als jemand mit einem "einfacheren" Hintergrund. Und wenn sich dann noch 50 Leute auf die Wohnung bewerben, wird es noch schwieriger. Das Hauptargument lautet hier "Sicherheit" und bei AH-Personen ist das immer ein Fragezeichen. Darum ist es immer sinnvoll eine Organisation oder einen Dienstleister im Rücken zu haben,</p>

	der mit uns auf Augenhöhe diskutieren kann und allfällige Sprachbarrieren überwindet.
1.3	<p>Wir schreiben alle unsere Wohnungen online aus. Das ist der gängige Weg. Der aktuelle Mieter hat jedoch die Möglichkeit einen Nachmieter zu empfehlen, ob das hilft, ist fraglich. Denn am Ende des Tages ist es der Entscheid des Eigentümers, was er mit dieser Wohnung macht und wem er sie vermietet. Der einzige Tipp, den ich an AH-Personen geben kann, ist, sich von einem Dienstleister oder einer Organisation betreuen zu lassen. Das grosse Problem von Nachfragenden ist, dass wir Vermietenden in der luxuriösen Lage sind, aus 50 Bewerbenden aussuchen zu können. Wir haben praktisch keinen Leerstand, sodass wir keinerlei Bemühungen tätigen müssen, wenn wir Wohnungen vermieten. Wäre die Sachlage anders, hätten wir einen hohen Leerstand, würden wir vielleicht sogar auf Organisation zugehen oder andere Lösungen suchen, um die Wohnungen zu vermieten. Das war früher der Fall oder heute in "schwierigeren" Gemeinden. Im Aargau haben wir eine 3-Zimmer-Wohnung für 1'200 CHF ausgeschrieben und sie steht seit 3 Monaten leer. Ein perfektes Objekt für jemanden, der Schwierigkeiten hat ein Objekt zu finden oder begrenzte finanzielle Möglichkeiten hat. Aber viele Personen sind vielleicht nicht bereit, dort zu leben, oder wollen nicht dorthin, weil es weit weg von der Stadt ist.</p>
1.4	<p>Heute gibt es v.a. digitale Bewerbungen. 20-seitige, farbig gedruckte und gebundene Bewerbungsdossiers erwartet heute niemand mehr. Wollen wir auch nicht, das würde nur Aufwand generieren. Wir möchten alles digital bekommen. Die Hürden sind aus meiner Sicht tiefer geworden. Caféflecken und zerknitterte Papiere in der Bewerbung, wie es sie früher gab, gibt es nicht mehr. Früher hätte man ein solches Dossier sofort aussortiert. Somit steigen die Chancen bei der Wohnungsbewerbung durch die Digitalisierung. Auch das Anmeldeformular ist mittlerweile auf 5-7 Sprachen übersetzt, früher war es nur auf Deutsch. Das Bewerbungsdossier muss sympathisch sein. Das kann z.B. ein Familienfoto sein. Es muss Emotionen wecken. Aber dann muss es vor allem schnell gehen - sehr schnell. Man kann nicht zum Schreibdienst gehen und sein Schreiben anpassen lassen. Bis dahin hat man 3 Tage verloren. Unser Ziel ist es, die freie Wohnung möglichst schnell "vom Tisch" zu haben. Nach der Besichtigung einer Wohnung wollen wir i.d.R. am nächsten Tag schon wissen, wer der potenzielle Mietende sein könnte. Die Informationen im Dossier müssen stimmen. Wir müssen schnell eine Arbeitgeberreferenz oder Vermieterreferenz einholen sowie eine Sicherheit bestätigen lassen. Das ist bei AH-Personen manchmal schwierig, weil Angaben oftmals nicht schnell verifizierbar sind.</p>
1.5	<p>Dass Diskriminierung als Herausforderung angesehen wird, kann ich verstehen. Absolut. Dass der Schutzstatus S als Herausforderung angesehen wird, auch. Denn in den Köpfen wird er als provisorisch angesehen. Man geht davon aus, dass Ukrainer:innen schnell zurückgehen werden. Wenn man Wohnungen vermietet, möchte man möglichst wenig Aufwand und dementsprechend lange Mietverhältnisse, was bei einem rückkehrorientierten Status nicht gegeben ist. <i>Die Autorin gibt die Information des SEM wieder, wonach 71% der vorläufig Aufgenommenen, länger als 5 Jahre in der Schweiz leben.</i> Ok, das war mir nicht bewusst. Ich glaube, es würde sehr helfen, wenn wir intern solche Informationen hätten und diese Statistiken kennen würden. Damit könnte man wieder neue Türen öffnen.</p>
1.6	<p>Ein anonymisierter Bewerbungsprozess ist zwar interessant und spannend, aber praktisch nicht umsetzbar. Denn solange mir der Eigentümer sagt, dass er nur Schweizer als Mietende haben möchte, habe ich als Bewirtschafter keinen Handlungsspielraum. Vielleicht findet er dann in 50 Jahren keine Mieter, aber das ist eine andere Geschichte. Und sowieso, was ist ein:e Schweizer:in? Das ist nochmals eine ganz andere Frage. Mein Bauchgefühl sagt mir, dass Institutionelle einfacher für AH-Personen als Mietende zu gewinnen sind. Du musst dir das so vorstellen: Mein privater Kunde ist i.d.R. ein Schweizer, über 70 Jahre alt, bürgerlich aufgewachsen, politisch eher "rechts" gesinnt. Nein, so jemand</p>

	<p>ist nicht unbedingt bereit, AH-Personen eine Wohnung zu vermieten. Ich habe vielleicht 1-2 Private, die sehr sozial gesinnt sind, aber sie stellen eine Minderheit der Kunden dar.</p> <p>Eine PK hat keine sozialen Gedanken, sondern ist der Gewinnmaximierung ihrer Kunden verpflichtet. Die Mietzinse beziehungsweise die Renditen sollen dementsprechend maximiert werden.</p> <p>Bei Institutionellen sehe ich die Chance vor allem im Endzyklus einer Immobilie, bei dem ein sozialer Gedanke eine Rolle spielen kann. Dort sind sie viel pragmatischer und lösungsorientierter als ein Privater, dem es meistens um Prinzipien geht. Der Institutionelle findet eine gute Lösung, bei welcher er noch "sozial" sein kann, und setzt diese entsprechend um.</p>
1.7	<p>Kautionsversicherungen bieten eine gute Alternative, um die Mietkaution zu hinterlegen. Dem Vermietenden gibt das eine Sicherheit.</p> <p>Wie gesagt, das Bewerbungsdossier und Informationen schnell zusammen haben sowie eine Organisation / Dienstleistenden im Hintergrund stellen Erfolgsfaktoren dar.</p> <p>Zu wenige und teure Wohnungen sowie zu viele Bewerber ist ein städtisches Phänomen, von dem ziemlich alle Wohnungssuchenden betroffen sind.</p> <p>In den letzten 20 Jahren hat sich die Situation für potenzielle Mietende definitiv verschlechtert. Die Nachfrage nach einem "Stadtleben" ist gestiegen, gleichzeitig kann das Angebot nicht in diesem Tempo mitwachsen. Das ist zwar für Vermietende toll, aber man darf nicht außer Acht lassen, dass die Hürden für diejenigen, die bauen wollen, ebenfalls gestiegen sind. Es könnte ja sein, dass jemand explizit günstig bauen möchte, damit man Wohnraum für finanziell schwächere Personen schafft. Aber wie soll er das tun, wenn überall Hürden im Weg stehen? Diese spiegeln sich dann im Mietzins wider. Ein Projekt muss sich am Ende des Tages finanziell lohnen. Aber das ist wiederum ein komplett anderes Thema.</p>
1.8	<p>Wohnen ist Sicherheit. Natürlich kann es kurzfristig helfen eine befristete Wohnlösung anzunehmen. Das Ziel sollte immer sein, eine langfristige Lösung zu finden, ohne die Sorge haben zu müssen, die Wohnung nach 6 Monaten wieder verlassen zu müssen.</p> <p>Befristete Lösungen sind im Schnitt auf 1-2 Jahre ausgelegt.</p>
1.9	<p>Mein Bauchgefühl sagt mir, dass eine Suchdauer von mehr als zwei Jahren massiv länger ist als die Suchdauer von Personen, die keinen Asylhintergrund haben.</p> <p>Ich kann nur mutmassen, warum AH-Personen mit Organisationen schneller eine Wohnung bekommen als mit Dienstleistern. Es könnte mit Sicherheiten, dem Netzwerk und Knowhow zu tun haben. Sicher bin ich mir jedoch nicht.</p> <p>Wir haben mit der Stiftung Domicil und AOZ am meisten zu tun.</p> <p>Man muss ehrlich sein, wir berücksichtigen AH-Personen vor allen bei Objekten, die schwieriger zu vermieten sind. Wenn wir mit Organisationen/Dienstleistern zusammenarbeiten, dann funktioniert die Zusammenarbeit gut, weil jemand dahintersteht, der dir Sicherheit gibt.</p>

8. Diskussion möglicher Handlungsansätze:

2.1	Mögliche Handlungsansätze
Konzept Gastfamilie:	<p>Von allen aufgeführten Vorschlägen finde ich diesen hier am besten und sinnvollsten, weil er so effektiv ist. Eine Gastfamilie bringt einen sozialen Hintergrund mit sich und möchte sich für unsere Gesellschaft engagieren. Ich glaube, dass es keinen einfacheren Weg gibt, als via Gastfamilie in einem fremden Land anzukommen. Sie helfen dir mit der Sprache, Integration, Wohnungsvermittlung und ihrem Netzwerk. Etwas Besseres kann ich mir nicht vorstellen. Anstelle der Besteuerung könnte man sagen, dass diesen Gastfamilien eine finanzielle Unterstützung zusteht.</p> <p>Natürlich muss man aber bedenken, dass uns die Ukrainer:innen kulturell sehr nahe sind. Das ist bei anderen AH-Personen eher nicht der Fall, was unter Umständen mehr Toleranz bedarf und mehr Aufwand bedeuten könnte.</p>

Besteuerung von übermässigem Flächenverbrauch	Spannender Ansatz, doch ich weiss nicht, ob eine zusätzliche Steuer das richtige Mittel ist. Man könnte Leute, die wenig Wohnfläche konsumieren, subventionieren. Die politischen Hürden dürften allerdings sehr hoch sein.
Leerwohnungsziffer erhöhen:	<p>Es gibt Leute, die "gewerbsmässig" Einsprache erheben, um Entschädigungen zu erhalten und sich fast ihren Lebensunterhalt damit verdienen. Das ist skandalös. Das ist ein grosses Thema. Ich stelle mir die Frage, ob es eine Interessensabwägung zwischen dem Bau vom Wohnraum und dem Rekurs des Einsprechenden geben müsste, bzw. wie man solche Rekurse möglichst schnell bearbeiten könnte. Andererseits können Gerichtsurteile bis ans Bundesgericht weitergezogen werden. Wie man dieses Problem lösen soll, ist mir ein Rätsel.</p> <p>Zudem kommt hinzu, dass das Bauen durch diverse Vorschriften und Gesetze enorm erschwert wird. Der Lärmschutz ist ein Beispiel. Es gibt viele Personen, die unter diesen Umständen nicht bauen wollen, obwohl sie könnten.</p>
Anonymisierte Bewerbungsverfahren bei Wohnvergabe:	Scheitert an der Umsetzung. Siehe dazu Frage 1.6
Langfristige "Notwohnungen":	<p>Die Frage ist, was diese Wohnungen die Stadt kosten würden und wie realistisch ein solcher Erwerb ist. Denn für mich ist klar, dass die Stadt diese auf dem freien Wohnungsmarkt erwerben müsste. Diese Kosten fallen wiederum auf den Steuerzahlenden, das muss man sich einfach bewusst sein. Wahrscheinlich würde sich das für Fälle lohnen, die jahrelang keine Wohnung finden können, um ihnen eine Stabilität und Sicherheit im Leben zu geben.</p> <p>Vielleicht müsste man einen Controlling Mechanismus einführen. Wenn jemand in die dritte Notwohnung zieht, könnte ein Supervisor beigezogen werden, der dieser Person so lange zur Verfügung steht, bis das Wohnungsthema gelöst ist. Es müsste auch nicht zwingend eine Stadtwohnung sein, denn es gibt Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Aufgabe dieser Person wäre es, eine Wohnung für seinen Klient:in zu finden...</p> <p>Grosse Familienwohnungen zu finden ist auch für nicht AH-Personen schwierig.</p>
Genossenschaften:	<p>Die Kostenmiete + ist durchaus ein gangbarer Weg. Dort könnte man den Hebel ansetzen. Man könnte sich bessere und schärfere Kontrollen/Aufsicht vorstellen. Ich kenne persönlich Leute, die selbständig sind und eine eigene Firma besitzen und dennoch seit 15 Jahren in einer Genossenschaftswohnung leben. Es ist für andere Personen, die einen ähnlichen sozialen und finanziellen Background besitzen, nicht fair, wenn sie wiederum eine normale Marktmiete bezahlen müssen. Jemand lebt in der Genossenschaftswohnung in der Stadt Zürich, der andere hingegen muss nach Dietikon ziehen, wenn er sich für den gleichen Mietzins eine ähnliche Wohnung mieten möchte. Das macht keinen Sinn.</p> <p>Das ist eine hochbrisante sozialpolitische und immobilienwirtschaftliche Frage und hat direkte Auswirkungen auf z.B. AH-Personen. Es ist eine Frage der fairen Verteilung von günstigem Wohnraum.</p>
ESG-Strategien:	Definitiv Ja. Die grossen institutionellen Immobilienbesitzer könnten sich das ohne Probleme leisten. Wir reden hier von wahrscheinlich nicht allzu grossen Aufwendungen, die man gleichzeitig für eigene Marketingzwecke brauchen könnte.

AOZ:	In meinen Augen haben Organisationen und Dienstleister ein grosses Potenzial, AH-Personen Wohnraum zu verschaffen und ihre Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt zu erhöhen, weil sie den Vermietenden die nötige Sicherheiten geben. Wenn sie ihr Angebot ausweiten können, umso besser.
Etablierung eines Humanitären Status:	Die Informationen über die einzelnen Status sind der Allgemeinheit zu wenig bekannt. Man kann sie natürlich googlen, aber da bekommt man i.d.R. nicht die Informationen, die man haben möchte. Man sollte die Status vereinfachen und die Menschen besser informieren. Ich glaube, diese Massnahme könnte sicherlich helfen, den Zugang zum Wohnraum zu vereinfachen. Auch wir haben intern zu wenig Knowhow in diesem spezifischen Bereich, was dazu führt, dass man Vorbehalte hat bzw. dass man Angst vor den Konsequenzen hat, weswegen man sich für "einfachere" Bewerbungsdossiers entscheidet. Man könnte über die Mieter- oder Immobilienverbände Factsheets herausgeben, um möglichst viele Professionelle an dieses Thema heranzuführen. Hier müsste man definitiv aktiver werden und über dieses Thema sprechen.
Vorhandene Modelle ausbauen und stärken:	Ja.
Existenzielle Wohnraumsicherung:	Wohnen ist mehr als ein Business-Case. Dennoch macht letzteres den Hauptteil bei Institutionellen aus. Ich sehe aber, dass bei Projektentwicklungen existenzielle Wohnraumsicherung ein Thema ist, welches man ernst nimmt. Dennoch bleibt der Business-Case Nummer eins und die ESG-Themen werden anders gelöst. Hierzu habe ich aber keine klare Meinung. <i>Könnte man bewusst Wohnungen an AH-Personen vermieten und nicht an andere Wohnungssuchende?</i> Ja klar, das könnte man und sollte man wahrscheinlich. Dies wäre auch für andere sozial Benachteiligten wünschenswert.
2.2	Nein. Der vorliegende Katalog an Massnahmen ist sehr breit und sinnvoll.

9. Ausstiegsfragen:

3.1	Es ist definitiv ein relevantes Thema. Man muss über dieses Thema reden, weil es zum Leben dazugehört. Man soll dieses Thema im immobilienwirtschaftlichen Kontext (z.B. am CUREM, SVIT) pushen. Es ist wahrscheinlich gegenwärtig zu wenig relevant in den Köpfen der Menschen. Aber das kann und soll sich durch den Diskurs darüber ändern, weil es wichtig ist. Man soll AH-Personen Gehör verschaffen und dieses Thema aktiv angehen.
3.2	Ich möchte danke sagen, weil du mir in gewissen Dingen die Augen geöffnet hast und du dich dieses Themas annimmst. Es hilft mir, abseits des Alltags mich wieder zu besinnen, und es zeigt auf, dass wir noch mehr für die Gesellschaft tun können und auch an uns selbst arbeiten können, um besser zu werden. Und wer weiss, vielleicht hast du durch dieses Interview 1-2 Wohnungen an AH-Personen vermitteln können, die sie sonst nicht bekommen hätten.

Anhang 30: Transkribiertes Interview mit Nadine Felix vom 14.07.2023

Ort: Büro Stiftung Domicil

Zeit: 13.05-14.05 Uhr

Besonderes: Wir beginnen das Interview einige Minuten später als geplant, da Frau Felix eine telefonische Anmeldesprechstunde hatte und sie aufgrund eines personellen Ausfalls alleine im Büro ist. Der Frageleitfaden wurde vorgängig nicht durchgelesen.

10. Einstiegsfragen:

0.1	<p>Nadine Felix; seit 6 Jahren Geschäftsleiterin Stiftung; "Brücken bauen" zwischen Personen mit bescheidenen finanziellen Mittel und dem Wohnungsmarkt. Dienstleistung: Solidarhaftung, Übernahme von Mietverträgen, finanzielle Sicherheit für Vermietende, damit sie überhaupt gewillt sind, an Personen mit bescheidenen finanziellen Mitteln zu vermieten. Zu den nicht finanziellen Sicherheiten gehört, dass wir für die Vermietenden Ansprechpersonen sind, die Mietverträge begleiten, uns als "kulturelle Dolmetscher" verstehen, die Wohnkompetenz von unseren Klienten/Klientinnen fördern und somit sicherstellen können, dass viele Menschen in Zürich ein zu Hause finden.</p>
0.2	<p>Bezug zum Thema ist vorhanden. Es ist der Arbeitsalltag. Personen mit Schutzstatus S gehören nicht dazu, da dieser Status rückkehrorientiert ist und entsprechend keine Personen von der AOZ zu Domicil geschickt werden.</p>

11. Einordnung der Ergebnisse:

1.1	<p>Ich kann mir gut vorstellen, dass viele AH-Personen nicht wissen, in welchem Kreis sie wohnen, weil das für sie nur eine untergeordnete Rolle spielt. Wir machen uns hierzu viel mehr Gedanken, was eigentlich ein Luxusproblem ist. Wir reden hier viel mehr von Quartieren; Seebach, Oerlikon oder Schwamendingen. Dass viele Leute im Kreis 9 und 11 leben, hätte ich so erwartet. Im Kreis 3 kann ich mir vorstellen, dass es sich grösstenteils um befristete Wohnlösungen handelt, weil in diesem Kreis viel neu gebaut wird. AH-Personen leben i.d.R. in Randquartieren. Im Kreis 2 wird es sich um Leimbach handeln. Nein, die Verteilung erstaunt mich nicht. In Schwamendingen im Kreis 12 leben viele AH-Personen. In Leimbach, Altstetten und Schwamendingen passiert gerade sehr viel und es gibt grosse Veränderungen. Oft herrschen dort prekäre Wohnverhältnisse. Wie man in der ETH-Studie auf den Kreis 1 als Ausweichort kommt, ist für mich nicht ganz nachvollziehbar. Bezahlbarer Wohnraum befindet sich an der "Peripherie" der Stadt und das sind nun mal beispielsweise Randquartiere wie Leimbach und Schwamendingen. Wenn es denn zentral und günstig ist, handelt es sich meistens um befristete Lösungen. Segregationstendenzen sehe ich nicht. Ich habe immer noch den Eindruck, dass Zürich eine vielfältige Durchmischung und "Aufnahmekraft" in den Quartieren besitzt. Das Modell von Domicil und der Grund, warum diese Stiftung ins Leben gerufen wurde, war das Ziel, dass auch ärmere Personen überall in der Stadt Zürich leben können. In der Realität ist es aber dennoch so, dass die günstigeren Wohnungen, sofern es sich nicht um Genossenschaftswohnungen oder sonstige gemeinnützige Wohnungen handelt, einen älteren Baustandard aufweisen oder sich in einem weniger beliebten Quartier befinden, aus welchen Gründen auch immer. Ich halte das nicht für problematisch, da es auch dort zu positiven Dynamiken kommt, die letztlich in einem Stadtleben resultieren. Als Beispiel kann die Siedlung Grünau in Altstetten genannt werden, die eine eigene Identität als Quartier hat, obschon die Durchmischung früher eine Herausforderung war. Für mich ist eher das Thema Ersatzneubauten und der Umgang mit bestehender Bausubstanz</p>
-----	---

	<p>zentral. Wird ein Neubauprojekt geplant, werden die Wohnungen nur noch befristet vermietet. Bei vielen Wohnungen, die wir mieten, ist klar, dass sie in 3-5 Jahren abgerissen werden. Aber man weiss es aufgrund von vielen Unsicherheiten trotzdem nicht so genau, ob das Projekt nun umgesetzt wird oder eben nicht. Was dann oftmals passiert, ist, dass die Eigentümerschaft nicht mehr Sorge zu diesen Liegenschaften trägt und sie heruntergewirtschaftet werden. Das ist der Anfang vom "Teufelskreis". Denn wenn nicht mehr Sorge getragen wird, dann haben auch die Mietenden keine Motivation, zu der Wohnung bzw. Siedlung Sorge zu tragen. Dann fängt es an "rau" zu werden. Nicht nur optisch, sondern auch im Zusammenleben. Das hängt miteinander zusammen. Ich plädiere dafür, dass Liegenschaften weiterhin unterhalten werden, auch wenn sie einem Ersatzneubau früher oder später weichen müssen, denn so kann eine würdige Identität entwickelt und eine sozial verträgliche Lösung gefunden werden. So zumindest meine These.</p>
1.2	<p>Die Reihenfolge erstaunt nicht und sollte genauso sein. Jede Person soll zunächst allein suchen und sich dann an die Institutionen bzw. sein Netzwerk wenden und erst am Schluss zu uns oder zur JuWo gehen. Denn die Vermittlung von Wohnraum kostet Geld. Und unser Auftrag besteht darin, Personen zu helfen, die dies wirklich nötig haben. Eine Triage ist daher sinnvoll.</p> <p>Ein Dienstleister ersetzt das nicht vorhandene Netzwerk von Personen, die hier nicht so verankert sind. Man sieht ja auch an den Zahlen, dass eigentlich viele Wohnungen in Zürich einen Mieterwechsel erfahren. Es gibt einen Turnaround. Doch nur ein Bruchteil ebendieser wird ausgeschrieben, weil der Vormieter i.d.R. einen Nachmieter vorschlägt. Viele Wohnungen kommen also nie auf den Wohnungsmarkt. Das Netzwerk ist hier matchentscheidend.</p>
1.3	<p>Die verstärkte Digitalisierung und E-Vermietung führen zu stärkeren Chancenungleichheiten, sobald es sich um Lebensläufe handelt, die nicht dem Mainstream entsprechen. Es macht es schwieriger in die engere Auswahl zu kommen, wenn man nicht allen aufgeführten Kriterien entspricht (beispielsweise, wenn man einen Status-F hat oder die Bonitätsprüfung nicht so schnell vonstattengeht). Dennoch sehe ich leider keine Alternativen. Die Verwaltungen arbeiten auf diese Weise. Es geht um Effizienzsteigerung. AH-Personen müssen in der Lage sein, ihr Dossier digital abgeben zu können und dies auch schnell zu tun.</p> <p>Mein Tipp an AH-Personen wäre, dennoch immer zuerst das eigene Netzwerk zu aktivieren, weil das i.d.R. ein mächtiger Hebel ist. Wir bei Domicil versuchen "hinter" die digitalen Wohnungsausschreibungen und E-Vermietungen heranzukommen. Sprich wir bauen ein Netzwerk zu Verwaltungen auf, die wir bitten können, mit der Vermietung zuzuwarten, bis auch ein Domicil-Dossier eingegangen ist. Denn auch unser Prozess bedarf Zeit, die es so auf dem besagten Wohnungsmarkt nicht gibt. Von einer Besichtigung bis zur Unterzeichnung des Mietvertrags vergehen manchmal nicht einmal 24h. Das ist sehr schnell. Dagegen kommen wir nicht an.</p> <p>Die Stiftung Domicil bewirbt sich gemeinsam mit dem Wohnungssuchenden. Viele digitale Vermietungssysteme sind auf so einen Fall gar nicht ausgerichtet und dennoch möchte man die Angaben möglichst korrekt eingeben. Wir sind dann plötzlich die "Frau Stiftung Domicil, geboren 1994". Das führt zu absurden Situationen.</p> <p>Die Eintrittshürden für eine Neuanmeldung versuchen wir so niedrig wie möglich zu halten. Fakt ist aber, dass unser Auftrag auch darin besteht, die Menschen zu befähigen und dazu gehört heutzutage, dass man sich gewisse digitale Skills aneignet. Spätestens bei der nächsten Wohnungssuche würden AH-Personen wieder vor den gleichen Herausforderungen stehen.</p> <p>Auch die Stiftung Familienwohnungen hat einen digitalen Anmeldeprozess. Es führt kein Weg an der Digitalisierung vorbei. Einen nicht digitalen Weg gibt es nicht mehr. In vielen Wohnungen müssen Reparaturmeldungen mittlerweile digital angemeldet werden oder via einer App. Wir müssen unsere Klienten/Klientinnen hierfür "fit" machen. Das Schöne ist, dass sich diese Herausforderung wahrscheinlich "hinauswächst", da die jüngere Generation mit diesen Medien sehr vertraut ist und mit ihnen aufwächst.</p>
1.4	<p>Wir erarbeiten mit unseren Kunden/Kundinnen persönliche Portraits bzw. Fotos, die ihre</p>

	<p>(Familien-) Geschichte erzählen. Wir müssen den weichen Kern im Herz des Bewirtschaftenden erreichen. Dies geht über Storytelling am einfachsten. Es handelt sich um Menschen, die vermieten und Menschen, die mieten. Diese gilt es zusammenzubringen. Neue Möglichkeiten eröffnen sich auch durch den Gebrauch von Chat GPT. Man braucht zwar immer noch jemanden, der den Text gegenliest, doch man ist plötzlich wesentlich schneller. Das sind neue Wege, um ein gutes Portrait zu erstellen.</p> <p>Ist einmal ein Portrait zusammengestellt, kann es für mehrere Wohnungsbewerbungen verwendet werden. Ein Anschreibebrief im Sinne eines persönlichen Begleitbriefs ist nicht zwingend notwendig. Ein persönliches Dossier genügt.</p>
1.5	<p>Der Schutzstauts S ist ein Sonderfall, weil er rückkehrorientiert ist. Wir haben gegenwärtig keine Klienten/Klientinnen mit diesem Status. 95% der Menschen, die Domicil unterstützt, haben einen Migrationshintergrund, obwohl wir für alle armutsbetroffenen und -gefährdeten Menschen offen wären. Ein Migrationshintergrund zu haben, ist bei uns kein Aufnahmekriterium. Wenn Menschen zu wenig verdienen, verweisen wir sie auf ihr Recht, wirtschaftliche Unterstützung zu beantragen. Verdienen sie zu viel, sind wir nicht die richtige Anlaufstelle. Wir wählen die Personen nicht nach Nationalität oder Aufenthaltsstatus aus. Ich glaube, dass Personen, die hier aufwachsen und uns kulturell sehr nahe sind, ein grösseres Netzwerk haben und somit nicht auf unsere Hilfe angewiesen sind, weil sie bessere Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben. Das Netzwerk ist der grösste Trumpf, den eine Person besitzen kann. Es ist doch das Allereinfachste, vom Vormieter als Nachmieter vorgeschlagen zu werden. Das nehmen die Bewirtschaftenden gerne an, weil es ihnen Arbeit erspart. Sie müssen die Wohnung nicht ausschreiben und keine Besichtigungen durchführen.</p> <p>Diskriminierung gibt es, ja. Sie ist manchmal sogar ganz offen. Aber es gibt auch so etwas wie eine "versteckte" Diskriminierung, die von Klischees und Befürchtungen geprägt ist, dass Personen, die der eigenen Kultur nicht so nahe sind, zu schwierigeren oder aufwendigeren Mietverhältnissen führen könnten. Man hat Vorbehalte betreffend die Verständigung, allfälligen Geruchemissionen, Einhaltung der Ruhezeiten oder lauten Kindern. Da gibt es viele Bilder und Klischees. Der Vermieter möchte einfache und unproblematische Mietverhältnisse haben sowie keine Reibereien in der Nachbarschaft. Vielleicht ist es nicht mehr so friedlich, wenn plötzlich jemand "Fremdes" kommt. Ist das Diskriminierung? Wahrscheinlich ja oder aber es ist einfach der bequemere und einfachere Weg. Man scheut sich vor potenziellen Aufwand. Man möchte unkomplizierte Mieter haben, egal woher sie kommen.</p>
1.6	<p>Ich sehe anonymisierte Bewerbungsverfahren bei Mietwohnungen nicht als Lösung. Ich könnte mir das höchstens bei städtischen Liegenschaften vorstellen, vielleicht machen sie das auch schon. Die Frage ist doch, in was für einem Markt wir uns bewegen. Es ist ein heterogener Markt, bestehend aus privaten, institutionellen, städtischen und genossenschaftlichen Akteuren. Und dennoch ist es oftmals ein sehr persönliches Geschäft, bei welchem der Eigentümer/Vermieter die potenziellen Mietenden selbst auswählen möchte. Es ist eine sehr bewusste Wahl, wie sich der Mietermix zusammensetzt. Da passt die Idee des anonymisierten Bewerbungsverfahrens überhaupt nicht. Dennoch ist es ein spannender Ansatz. Vielleicht könnte man die Idee mit der Genossenschaft ABZ spiegeln. Ich erlebe sie als eine Genossenschaft, die sehr viel Wert auf eine ausgewogene und heterogene Nachbarschaft legt. Sie streben einen guten Mix in den Siedlungen an. Die Auswahlkriterien sind breit; Alter, Einkommen, usw., wobei die Herkunft eine untergeordnete Rolle spielt. Was nicht heissen soll, dass wenn die Herkunft eine untergeordnete Rolle spielt, es nicht Kriterien geben darf – das wäre falsch. Man muss Kriterien stellen dürfen.</p> <p><i>Was aber, wenn die Kriterien so gestellt sind, dass es z.B. Personen mit F-Status ausschliesst? Das möchte man ja auch nicht. Ich erlebe in meiner Genossenschaft ehrlicherweise zu wenig Durchmischung, man könnte sicherlich diversifizierter sein. Vielleicht sollte ich meine Nachbarn fragen, ob sie sich mehr Durchmischung wünschen würden.</i></p> <p>Das ist eine tolle Idee. Da könntest du uns ins Spiel bringen, um Ängste der Genossenschaft abzubauen. Das ist eigentlich das Beste, was uns passieren kann, wenn eine</p>

	<p>Hausgemeinschaft sagt, wir wollen mehr Durchmischung, wenn die nächste Wohnung frei wird. Die Verwaltung kann dafür im Gegenzug auf uns zurückgreifen, um sich auch finanziell abzusichern, bis der Mieter den Vertrag direkt übernehmen kann.</p>
<p>1.7</p>	<p>All diese Hindernisse hängen zusammen. Zu wenig Wohnungen führen zu teuren Wohnungen. Kann teuer vermietet werden, ist das Immobiliengeschäft lukrativ. Es werden alte Liegenschaften abgerissen und neue gebaut, was zu befristeten Mietverhältnissen führt. Und sollte eine Wohnung günstig und nicht befristet sein, dann bewerben sich auf diese Wohnung Unmengen an Interessenten.</p> <p>Ich möchte vorausschicken, dass es auch viele Bewerbende hat, weil die Stadt Zürich sehr attraktiv ist. Man hat gute Schulen und viele Chancen sowie eine enorme Lebensqualität, wenn man es schafft in der Stadt "anzukommen". Das führt dazu, dass noch mehr Leute in die Stadt ziehen wollen. Es gibt einen Grund, warum wir einen solch hohen Druck auf Städte haben – weil die Stadt, in unserem Beispiel Zürich, sehr viel zu bieten hat.</p> <p><i>Vielleicht muss in diesem Kontext erwähnt werden, dass viele AH-Personen der Gemeinde Zürich zugeteilt werden, sie also nur bedingt die Wahl haben, wo sie wohnen. Und wenn sie hier einige Jahre wohnen, ist es auch verständlich und legitim, dass sie hierbleiben wollen. Ein Wegzug aus der Stadt als mögliche Lösung der Problematik wird jedoch bewusst in der vorliegenden Arbeit ausgeklammert.</i></p> <p>Das ist sehr nachvollziehbar. Aber gleichzeitig stehen AH-Personen mit all jenen in Konkurrenz, die in der Stadt leben möchten und von ausserhalb kommen. Das verstärkt den Druck auf den Wohnungsmarkt. Trotzdem ist es "schön", dass der Druck der "Attraktivität der Stadt" geschuldet ist, auch wenn das gewisse Probleme mit sich bringt.</p> <p>Obwohl es aus der Umfrage nicht hervorgeht, ist die ungenügende Wohnqualität ein Riesenthema, welches in den Ergebnissen unterrepräsentiert ist. Das macht einen sehr nachdenklich, trotz der positiven Bilder, die man von Zürich hat. Man fragt sich, wie so etwas in einer Stadt wie Zürich überhaupt möglich ist. Es gibt Vermieter, die im "Graubereich" arbeiten. Es handelt sich um Kleinstzimmer, manchmal sogar ohne Küche, die die Mietzinslimate der Sozialhilfe vollends abschöpfen. Man hat oftmals eine ungenügende Luftqualität oder man muss auf dem Tisch kochen. Da gibt es tausende Beispiele. Wenn Wohnraum so begehrt ist, dann ist der Phantasie, was als Wohnraum angeboten und vermietet werden kann, keine Grenze gesetzt. Das ist besorgniserregend.</p> <p>Die ungenügende Wohnraumversorgung ist leider vielfach eine Realität. Viele Personen melden sich gerade deswegen bei Domicil an und suchen bei uns Unterstützung, um ihre Wohnsituation zu verbessern.</p> <p>Vielfach ist es jedoch so, dass die knappen finanziellen Ressourcen keine Verbesserung erlauben, weil viele Leute bewusst auf Sozialhilfe verzichten. Dennoch suchen gerade Familien Lösungen innerhalb eines bestimmten Kreises, weil die Kinder dort zur Schule gehen und sie dort verwurzelt sind. Die Verankerung in einem Quartier spielt eine sehr wichtige Rolle, sodass man bewusst Einschränkungen in Kauf nimmt.</p> <p>Dass sich viele Personen gegen die Sozialhilfe entscheiden, ist nachvollziehbar, denn es erschwert die Verbesserung des eigenen Status (Aufenthaltsbewilligung, Niederlassungsbewilligung, Einbürgerung). Dies führt jedoch unter Umständen dazu, dass wir diesen Personen nicht helfen können, weil das Risiko für uns zu gross wäre und wir keine adäquate Wohnung für ein zu knappes Budget finden können. Das sind Fälle, die uns sehr schmerzen. Wir können diese Personen nur auf ihr Recht auf wirtschaftliche Unterstützung hinweisen, doch was sie daraus machen, ist ihnen überlassen. Es ist ein Dilemma.</p>
<p>1.8</p>	<p>Die meisten Leute, die wir unterstützen, befinden sich in irgendeiner Art in einer befristeten Lösung oder einem Provisorium bzw. einer Notwohnung der Stadt. Es ist verständlich, dass eine befristete Lösung keine Lösung bzw. einen Erfolg für die Betroffenen darstellt. Manchmal gibt es ein "Match", bei dem man z.B. erreichen kann, dass die Kinder die Primarschule abschliessen können, ohne den Kreis zu verlassen. Ideal ist es immer noch nicht, aber wenigstens hat man ein wichtiges Ziel erreicht, nämlich das Kind/die Kinder nicht aus seiner/ihrer Umgebung herauszureissen. Dennoch ist befristeter Wohnraum auch Wohnraum und es stellt sich die Frage, wie man ihn sinnvoll nutzen kann.</p>

	<p>Eine Arbeit zu haben ist sicher ein sehr wichtiger Faktor, denn es zeigt auf, dass man es geschafft hat sich hier zu integrieren und dass man gewillt ist sich zu engagieren. Es gibt genügend Vorurteile, die so beseitigt werden können.</p> <p>Die Problematik der Mietzinskaution kann man auch mittels einer Kautionsversicherung lösen. Natürlich ist es besser, wenn man eine andere Lösung findet, denn diese Versicherung kostet. Aber es ist durchaus eine Möglichkeit.</p>
1.9	<p>Die unterschiedliche Suchdauer, die sich ergibt, wenn man mit der AOZ bzw. mit Domicil eine Wohnung sucht, ist darauf zurückzuführen, weil Domicil Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt vermittelt, während die AOZ angemietete bzw. eigene Wohnungen besitzt. Vielleicht kann man auch sagen, dass Domicil langfristige Lösungen anbietet oder sucht, währenddessen die AOZ vorübergehende Lösungen anbietet wie z.B. Notwohnungen, damit man schlicht nicht obdachlos wird. Letzteres bedarf einer sehr schnellen Reaktionszeit. Die AOZ betreut denn auch i.d.R. mehr und die schwierigeren Fälle (betreutes Wohnen bzw. Personen, die nicht auf dem freien Markt eine Wohnung suchen können und dürfen) als die Stiftung Domicil.</p> <p>Die Suchdauer von 2 Jahren ist überhaupt nicht überraschend. Ich würde sogar die These aufstellen, dass die Suchdauer mit der Anzahl der zu vermittelnden Personen korreliert. Je grösser die Familie, desto länger wird sie auf Wohnungssuche sein. Eine Wohnung, die mehr als fünf Personen beherbergen soll, ist gegenwärtig auf dem Wohnungsmarkt unauffindbar. Wenn man hingegen eine 3-Zi-Wohnung sucht, hat man mehr Chancen, weil es mehr von solchen Wohnungen gibt und somit die Chancen steigen, eine Wohnung zu finden. So erleben wir zurzeit die Wohnungsvermittlung. Die Zielgruppe, die wir hauptsächlich betreuen, sind Familien in der Stadt. Grundsätzlich ist es so, dass es für eine Einzelperson einfacher ist, eine Wohnung zu finden, als für eine Familie. Das Angebot an Kleinwohnungen ist grösser, die Fluktuation höher und die Flexibilität der Suchenden entscheidend, um erfolgreich eine passende Wohnung zu finden.</p>

12. Diskussion möglicher Handlungsansätze:

2.1	Mögliche Handlungsansätze
Konzept Gastfamilie:	<p>Das Konzept von einem/einer Wohnungspaten/Wohnungspatin gibt es bei der Caritas und heisst "WohnFit". Das sind freiwillige Mentoren, die Wohnungssuchende begleiten, an Wohnungsbesichtigungen mitgehen, ihnen helfen ein Dossier zusammenzustellen und ihr Netzwerk aktivieren.</p> <p>Was ich beim Konzept der Gastfamilie eine sehr wertvolle Ressource finde, ist wieder einmal mehr das Netzwerk. Dazu habe ich keine Statistik. Aber unsere Erfahrung zeigt uns, dass das wirklich ein "Gamechanger" ist. Wir wissen, dass viele Ukrainer:innen gerade durch die Unterstützung der Gastfamilien und ihr Netzwerk eine Wohnung finden konnten. Diese Unterstützung wird Geflüchteten aus anderen Herkunftsländern leider nicht zuteil. Die Frage stellt sich, ob sich Gastfamilien auch für andere Geflüchtete mobilisieren lassen würden. Das eröffnet aber ein anderes, grösseres Diskussionsfeld. Dennoch ist es eine Erfolgsgeschichte. Die Gastfamilien erwiesen sich als viel resilienter, als es die AOZ je hätte erwarten dürfen. Die Gastfamilien wurden aktive Unterstützer und übernahmen teils die Aufgaben der AOZ freiwillig. Dieses Modell könnte absolut aufgegriffen und erweitert werden. Die Frage, ob eine Familie aus dem Zürichberg, die ihre Mansardenwohnung einer ukrainischen Familie zur Verfügung gestellt hat, auch dasselbe für UMA's aus Afghanistan tun würde, bleibt aber offen.</p>
Besteuerung von übermässigem Flächenverbrauch	<p>Schwierig. Aber dennoch ist es wichtig, dass Ideen und mögliche Lösungsansätze laut ausgesprochen werden, um daraus umsetzbare Handlungen ableiten zu können. Wir müssten diesen Vorschlag länger diskutieren, dazu fehlt die Zeit. Was jedoch bestechend an dieser Idee ist,</p>

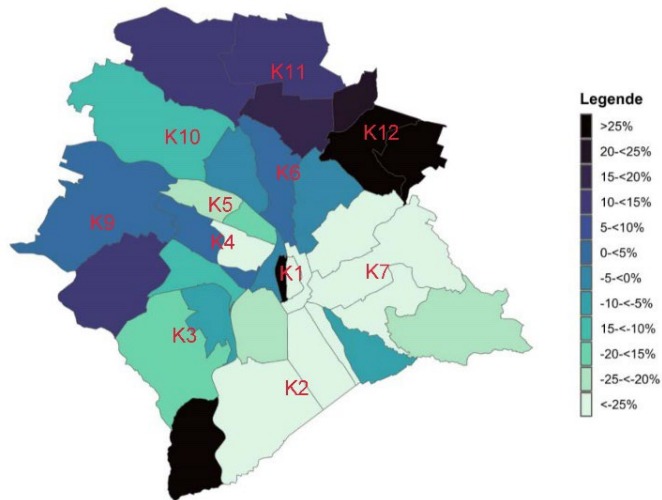
	<p>ist die Tatsache, dass wenn wir den Flächenverbrauch wie vor 30 Jahren beibehalten hätten, heute viele Probleme nicht existieren würden, weil für mehr Menschen Wohnraum verfügbar wäre. Andererseits ist es ein sehr lokales Konzept, welches wahrscheinlich nur im urbanen Umfeld funktioniert, da hier der Druck auf den Wohnungsmarkt so gross ist. In weniger urbanen Gemeinden ist das wahrscheinlich nicht zielführend.</p>
Leerwohnungsziffer erhöhen:	Nicht besprochen.
Anonymisierte Bewerbungsverfahren bei Wohnvergabe:	Wurde bei der Frage 1.6 schon diskutiert.
Langfristige "Notwohnungen":	<p><i>Ich habe eine Frau kennengelernt, die 4 Kinder hat und seit 6 Jahren von Notwohnung zu Notwohnung umzieht. Das hat mich sehr betroffen gemacht.</i></p> <p>Dieses Einzelschicksal ist sehr repräsentativ. Sobald Kinder im Spiel sind, stellt sich die Frage, wie sie hier ankommen, wie sie hier aufwachsen und was für Chancen wir ihnen geben. Von einer Notwohnung in die Nächste zu wechseln, ist keine Lösung. Man verwehrt nicht nur der Mutter (den Eltern) die Chance anzukommen, sondern insbesondere diesen Kindern. Sie sind diejenigen, die in der Schulkasse "die Neuen" und "die Fremden" sind, und das immer wieder.</p> <p>Dennoch ist es extrem heikel, eine Notwohnung in eine langfristige Lösung umzuwandeln, da dies wiederum ausgenutzt werden könnte, sobald sich das herumsprechen sollte. Die Notwohnungen würden als Eintrittsticket in den normalen Wohnungsmarkt missbraucht werden, und das soll auf keinen Fall geschehen. Notwohnungen verhindern Obdachlosigkeit, das ist ihre Funktion.</p>
Genossenschaften:	<p>Finde ich eine geniale Idee, denn so könnte man die Durchmischung noch stärker fördern. Die Hilfe hängt dann nicht mehr vom Objekt ab, sondern von deiner Lebenssituation, die sich ändern kann. Eine Verwurzelung könnte gewährleistet bleiben. Man sollte auch wieder strengere Belegungsvorschriften einführen. Sind die Kinder aus der Familienwohnung ausgezogen, sollten die Eltern wieder in eine kleinere (genossenschaftsinterne) Wohnung ziehen, damit es wieder Platz für neue Familien hat. So könnte man die Wohnraumverteilung optimieren. Wenn jedoch keine alternativen Wohnungen zur Verfügung stehen, ist es auch nicht zielführend, Menschen aus ihrer Umgebung herauszureissen, nur weil sie die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllen. Das wäre kontraproduktiv.</p>
ESG-Strategien:	<p>Ich sehe da durchaus ein Marketingpotenzial. Wir sind gegenwärtig daran, mit einigen Eigentümern eine Kooperationsvereinbarung zu unterzeichnen. Darin verpflichten sie sich proaktiver an die Stiftung Domicil günstige Objekte zu vermieten oder sogar Objekte mit einem Rabatt weiterzugeben. Dafür können sie wiederum ausweisen, dass sie sich sozial engagieren. Da sehe ich ein Potenzial, dass die Eigentümerschaft uns als Organisation voranstellen kann oder als "Label". Denn verständlicherweise möchten reale Familien für solche "Werbezwecke" nicht portraitiert werden. Da die Stiftung Domicil per se für sozial schwächere Familien steht, kann sie stellvertretend für diese Zwecke gebraucht werden. Es entsteht eine "Win-Win-Situation".</p>
AOZ:	Nicht besprochen.
Etablierung eines Humanitären Status:	Nicht besprochen.

Vorhandene Modelle ausbauen und stärken:	Nicht besprochen.
Existenzielle Wohnraumsicherung:	Nicht besprochen.
2.2	Nicht besprochen.

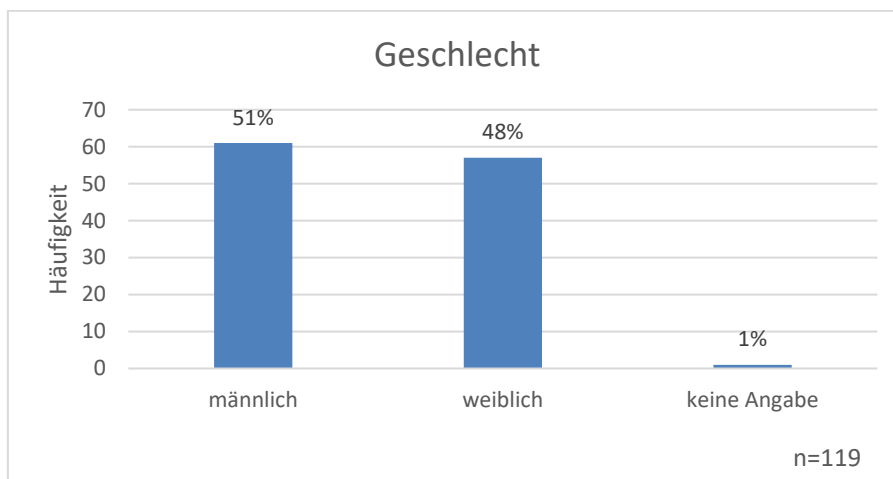
13. Ausstiegsfragen:

3.1	Nicht besprochen.
3.2	<p>Zunächst einmal möchte ich dir sagen, dass ich es sehr schätzte, dass du dir so viel Zeit genommen hast, dich so umfassend mit diesem Thema zu beschäftigen, weil es ein so wichtiges Thema ist. Ich glaube, dass das Bewusstsein der Allgemeinheit viel stärker auf diese Problematik gelenkt werden sollte. Wohnen ist ein so starker Integrationsfaktor. Die Frage, wer wo wohnt, trägt entscheidend dazu bei, wie stark wir als Gesellschaft sind. Es geht darum, AH-Personen eine Chance zu geben und sie in die Gesellschaft einzubetten. Deine Arbeit trägt dazu bei, dass man über diese Thematik spricht. Es ist essenziell, dass man an möglichst unterschiedliche Menschen Wohnraum vermietet und ihnen eine faire Chance gibt, Teil dieser Gesellschaft zu werden.</p> <p>Das Thema ist auch eng mit der Forderung nach mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt verknüpft. Bisher habe ich hierfür kein Patentrezept gefunden. Oftmals wird dagegen argumentiert, dass es eigentlich genügend bezahlbaren Wohnraum gibt, dieser aber nicht optimal bzw. gerecht verteilt ist.</p> <p><i>Müsste man sich nicht die Kritik gefallen lassen, dass wenn 25% des Immobilienbestands den Genossenschaften und der Stadt gehört und demgegenüber 8-9% der Menschen armutsbetroffen oder -gefährdet sind, eigentlich dieses Problem nicht existieren dürfte.</i></p> <p>Es ist schwierig die solidarische Selbsthilfe einer Genossenschaft und ihre Organisationsform gegen die "Chancengerechtigkeit" auszuspielen. Das ist ein schwierig zu führender Diskurs. Ich bin froh, dass es Genossenschaften gibt und unterstütze die Idee der Selbstorganisation und der Selbstverantwortung. Dennoch müssen auch Genossenschaften einen sozialen Beitrag leisten. Gerade weil sie von der Stadt Bauland im Baurecht bekommen oder zu sehr günstigen Konditionen erwerben können... Aber wie gesagt, das ist ein extrem schwieriges Thema und ich habe noch kein Rezept hierfür gefunden.</p>

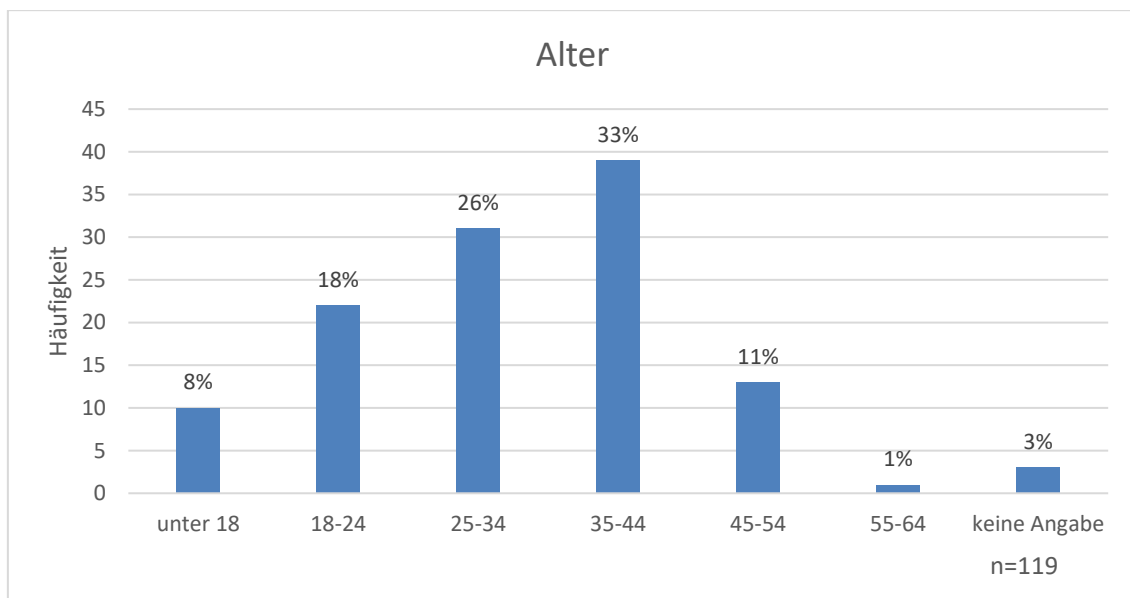
Anhang 31: Zielquartier von Personen, die nach Hausabbrüchen oder Renovationen umziehen müssen (Kaufmann et al., 2023, S.10).



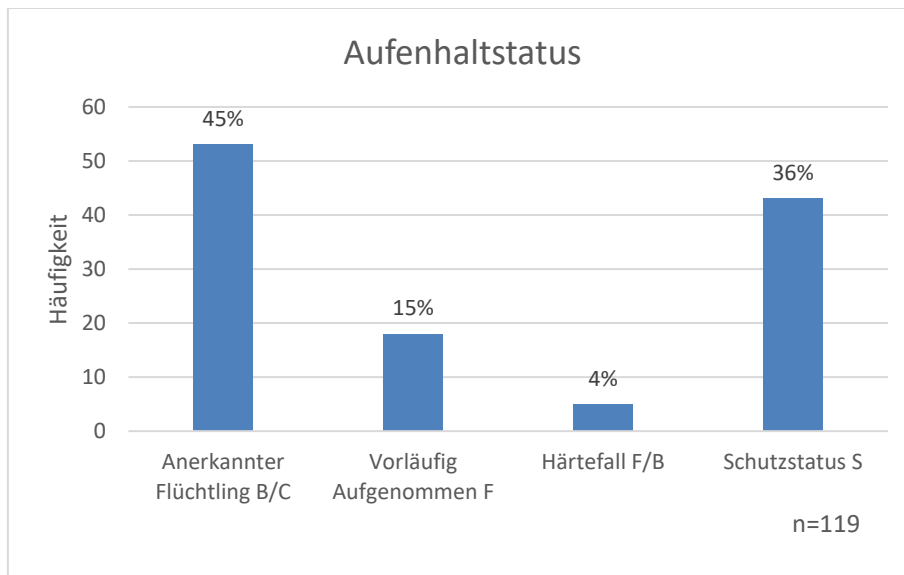
Anhang 32: Frage 1.1 Geschlecht



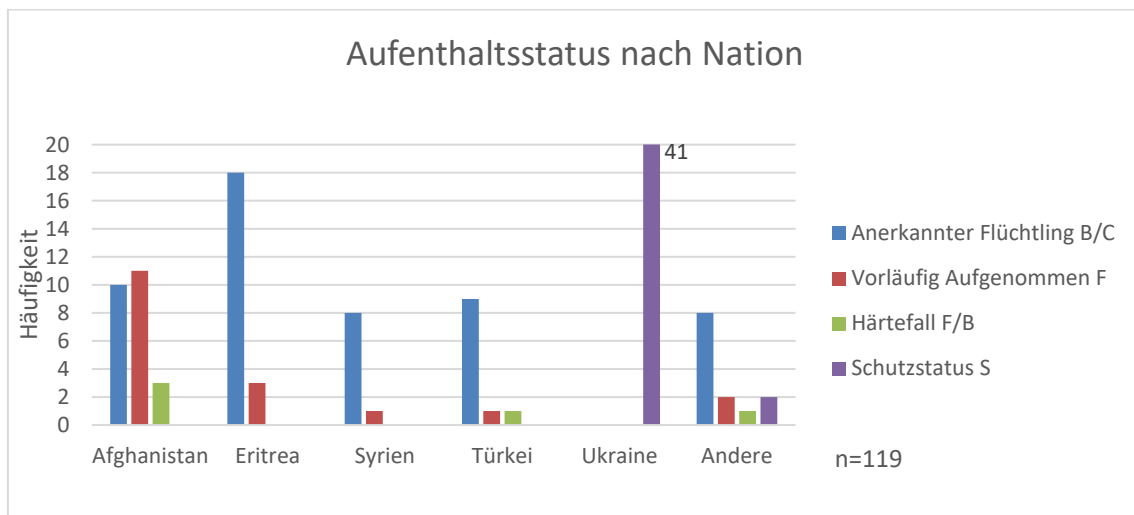
Anhang 33: Frage 1.2 Alter nach Altersgruppen



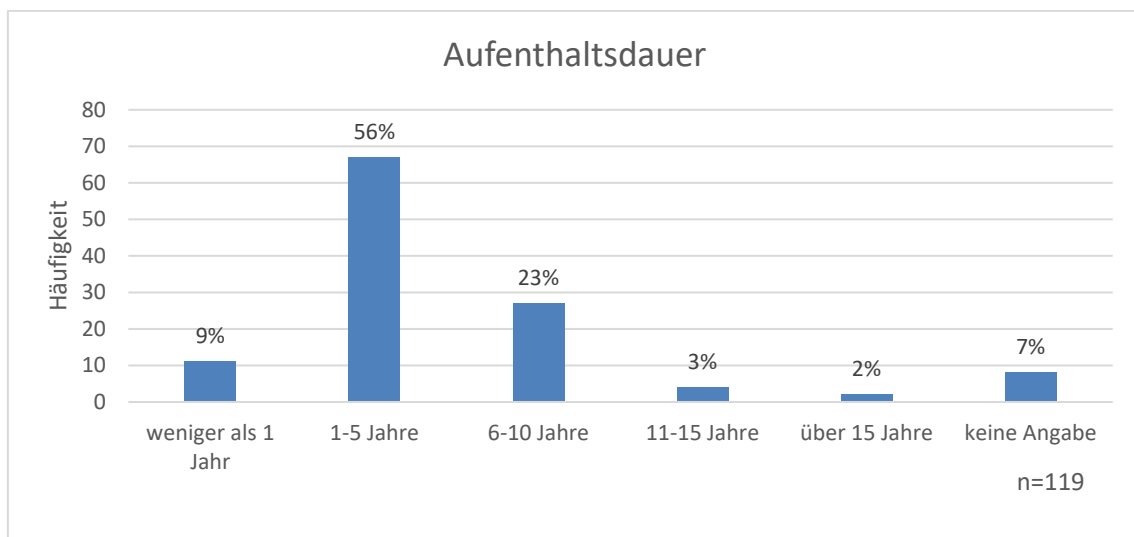
Anhang 34: Frage 1.3 Aufenthaltsstatus



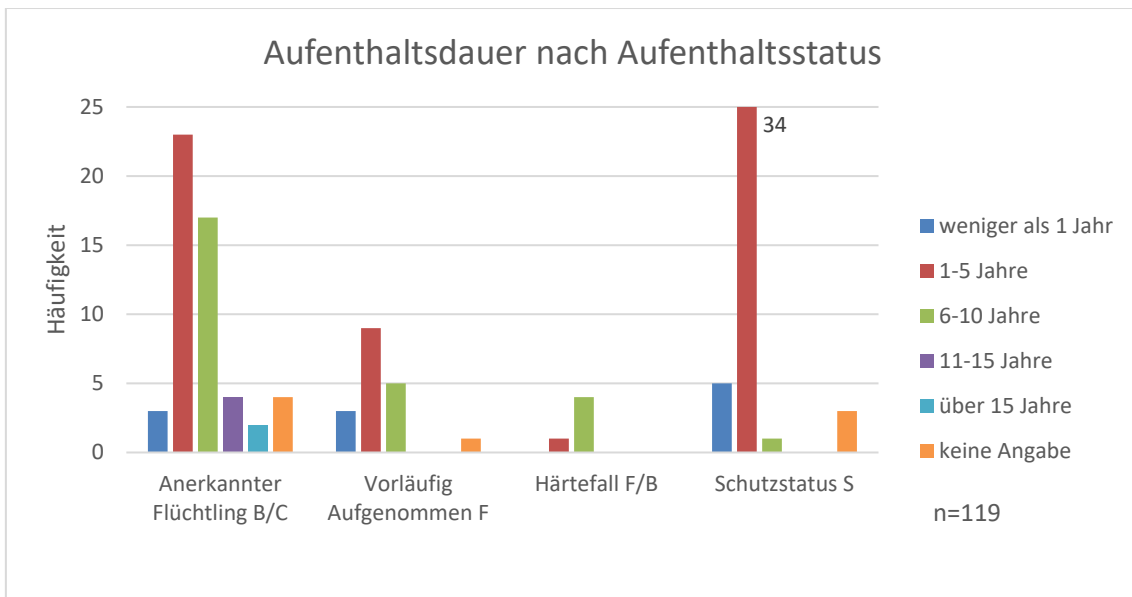
Anhang 35: Frage 1.3 Aufenthaltsstatus und Frage 1.6 Nationalität



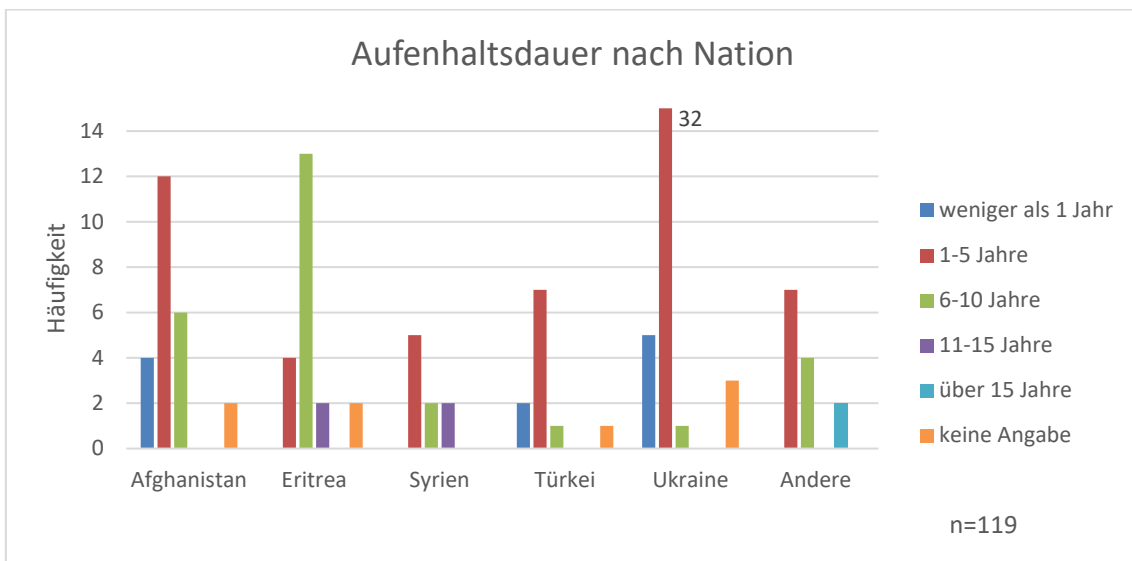
Anhang 36: Frage 1.4 Aufenthaltsdauer



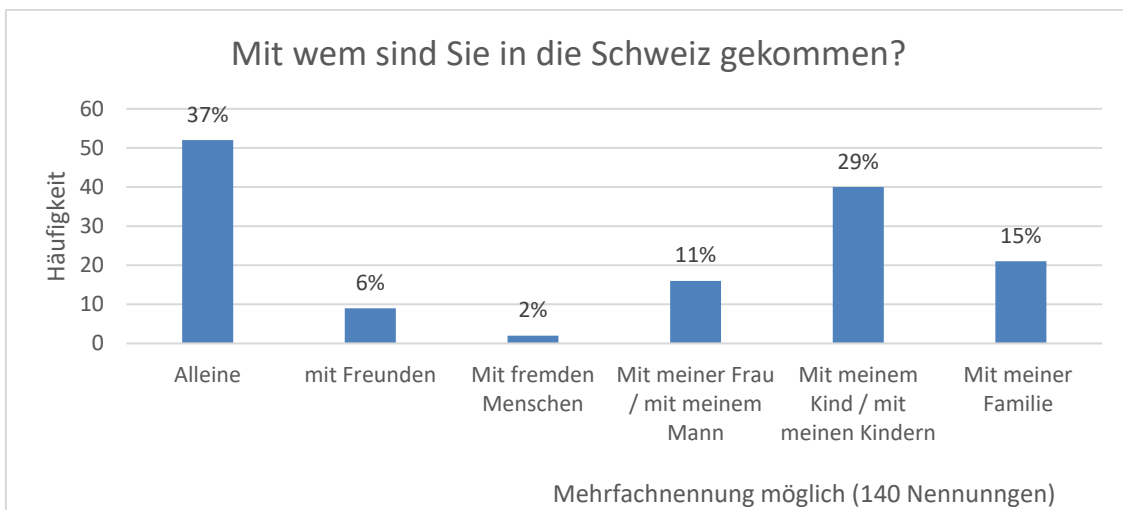
Anhang 37: Frage 1.4 Aufenthaltsdauer und Frage 1.3 Aufenthaltsstatus



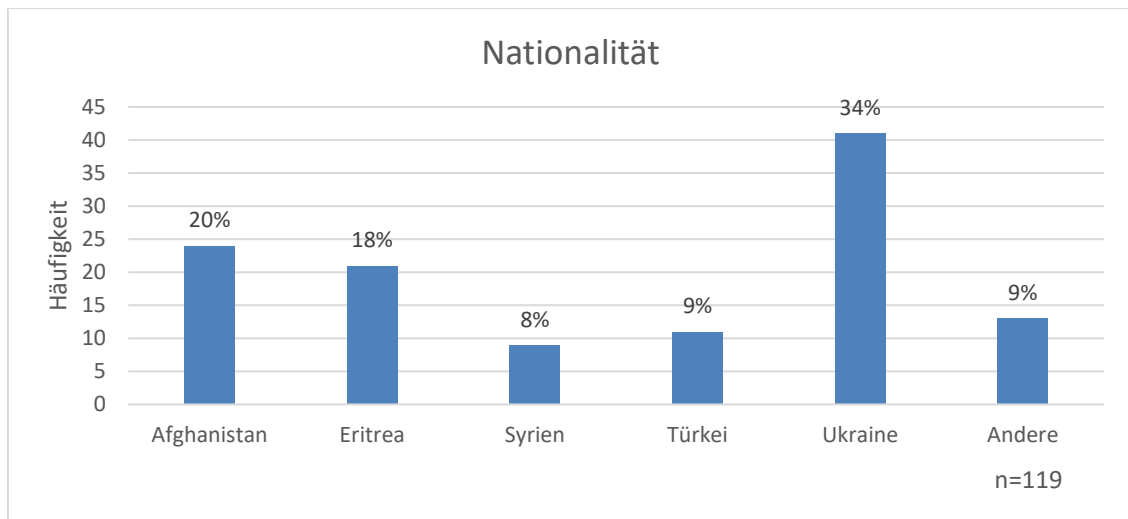
Anhang 38: Frage 1.4 Aufenthaltsdauer und Frage 1.6 Nationalität



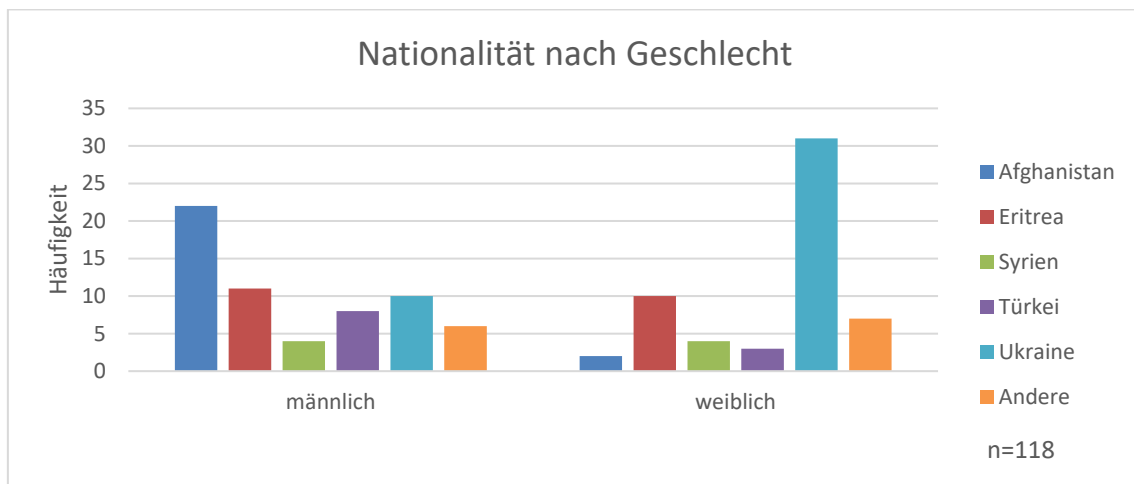
Anhang 39: Frage 1.5 Mit wem sind Sie in die Schweiz gekommen?



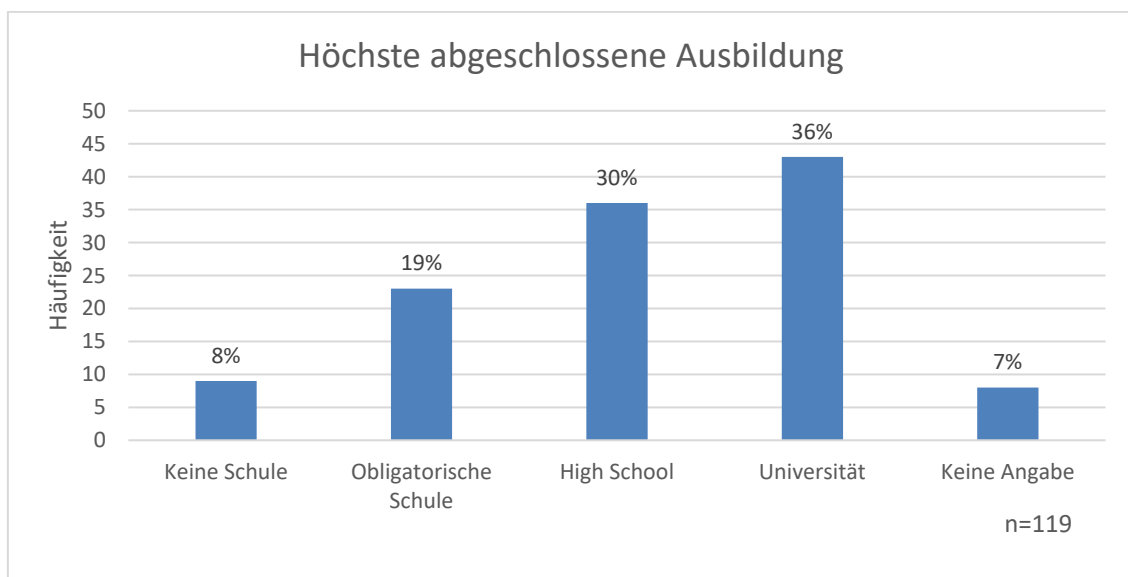
Anhang 40: Frage 1.6 Nationalität



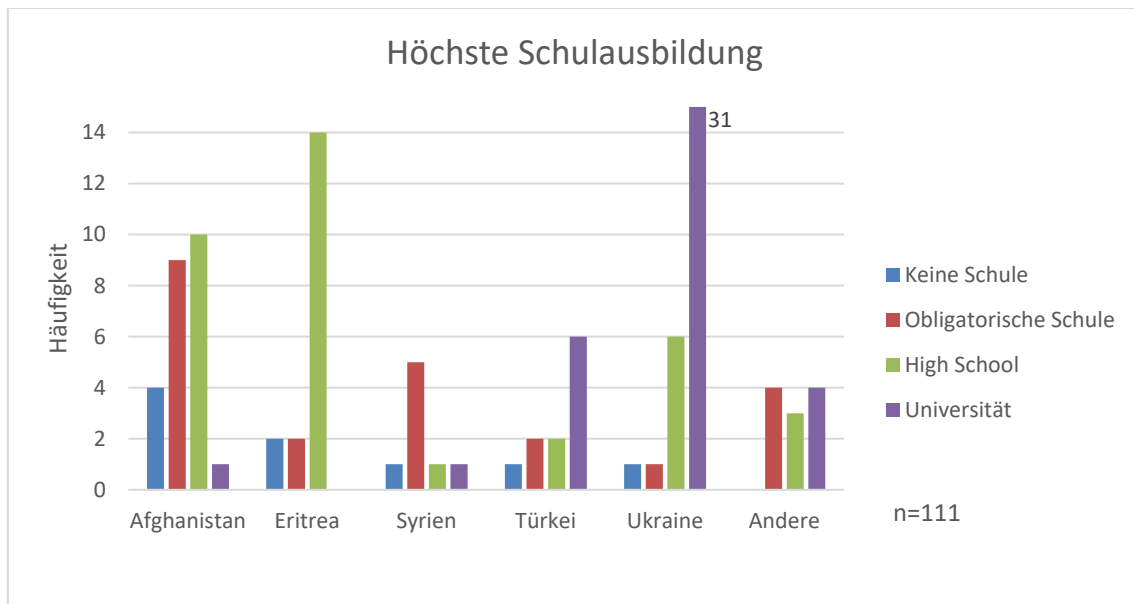
Anhang 41: Frage 1.6 Nationalität und 1.1 Geschlecht



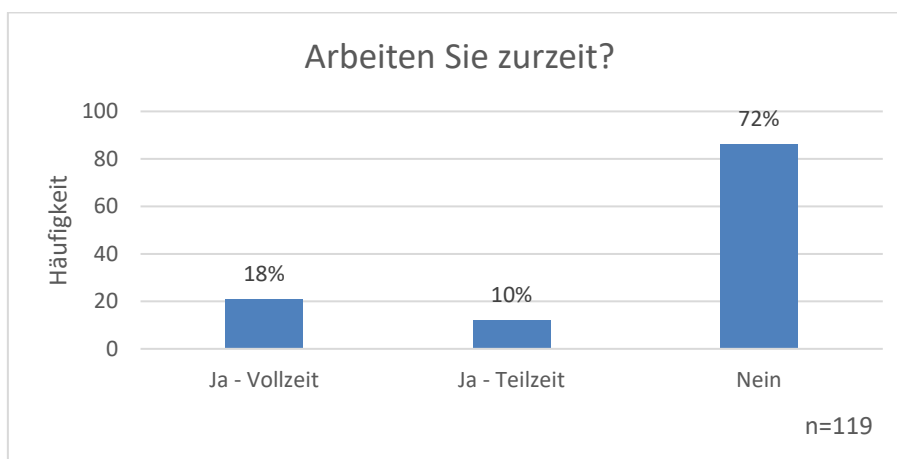
Anhang 42: Frage 1.7 Höchste abgeschlossene Ausbildung



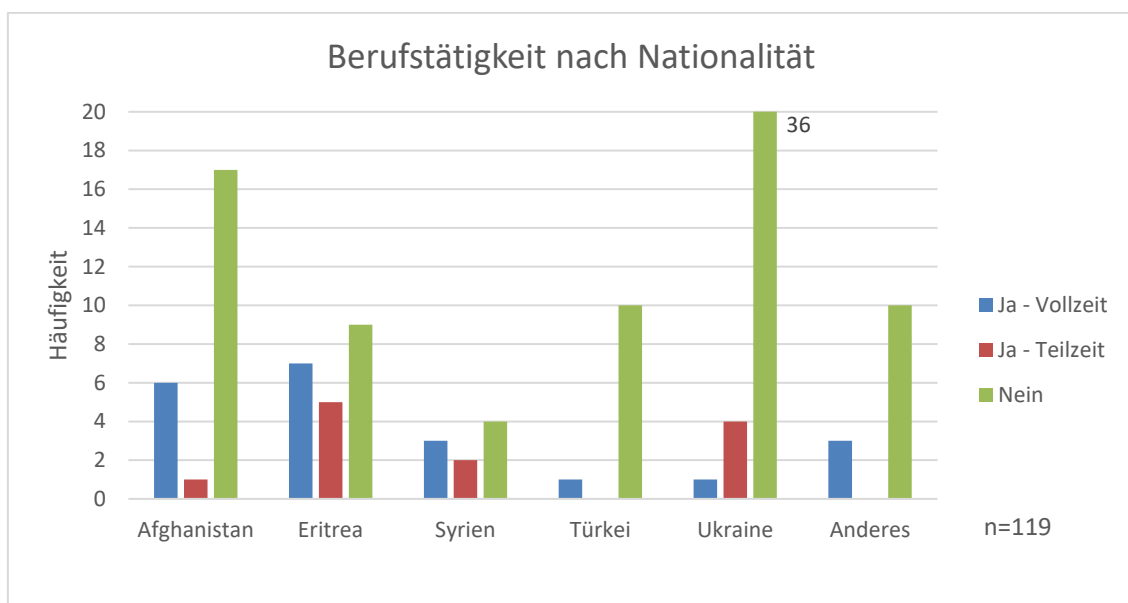
Anhang 43: Frage 1.7 Höchste abgeschlossene Ausbildung und 1.6 Nationalität



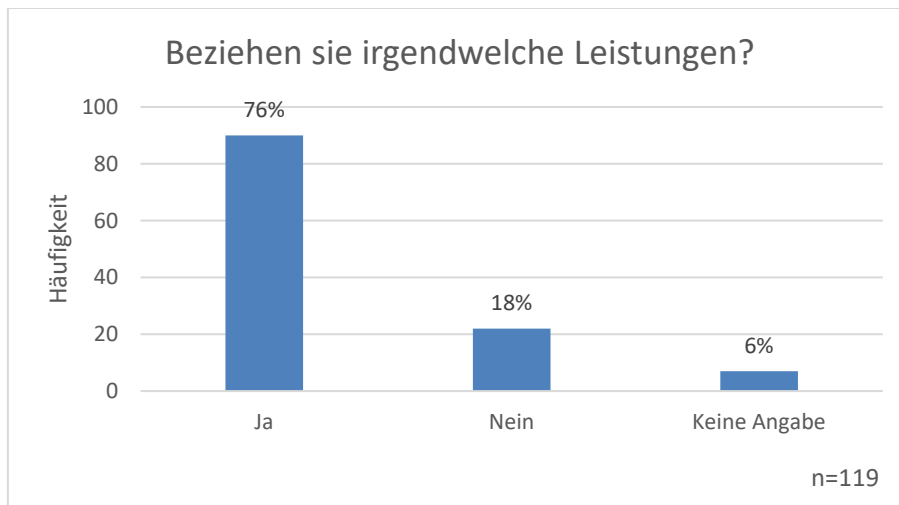
Anhang 44: Frage 1.8 Berufstätigkeit



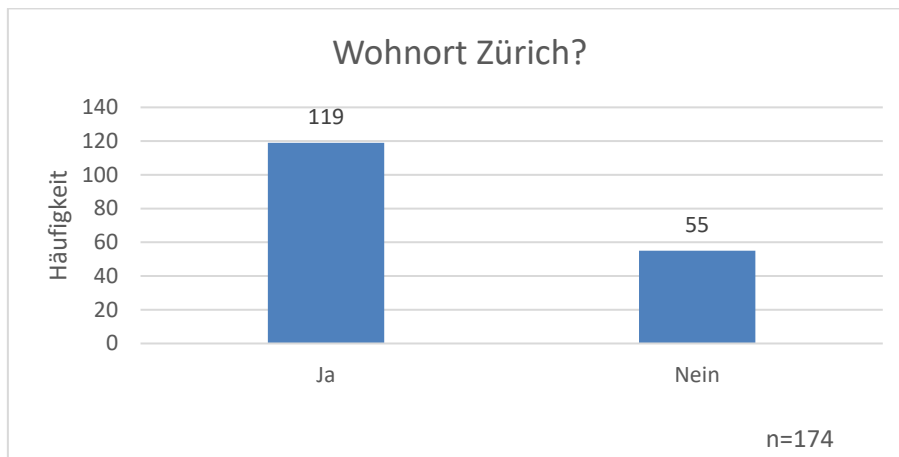
Anhang 45: Frage 1.8 Berufstätigkeit und 1.6 Nationalität



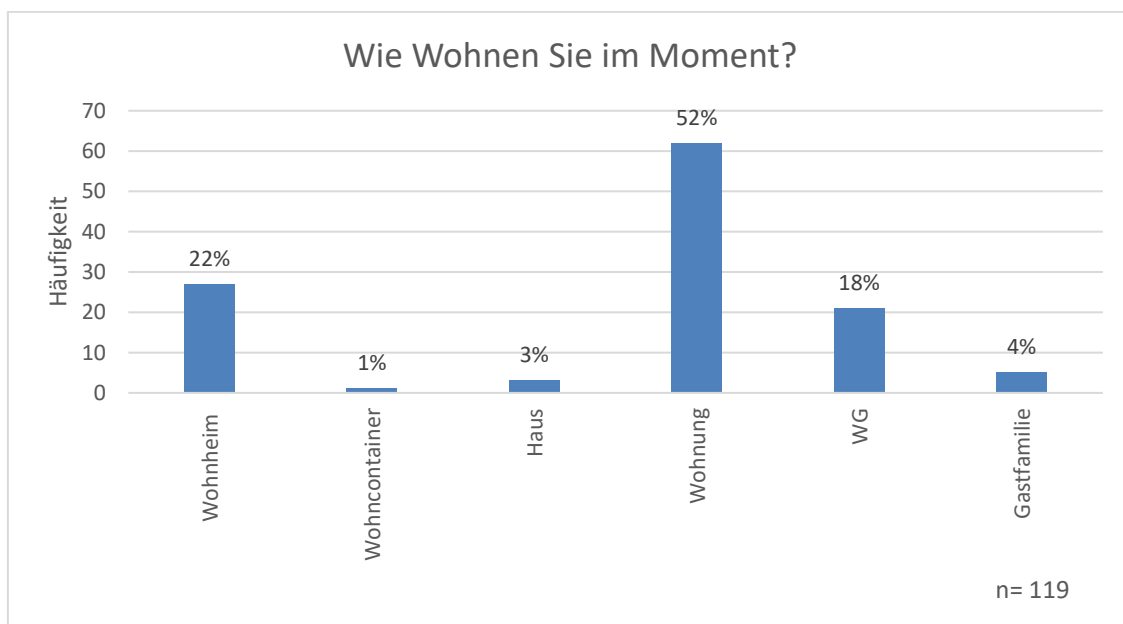
Anhang 46: Frage 3.11 Bezug von Leistungen (Sozialhilfe, IV-Rente, EL, ALV)



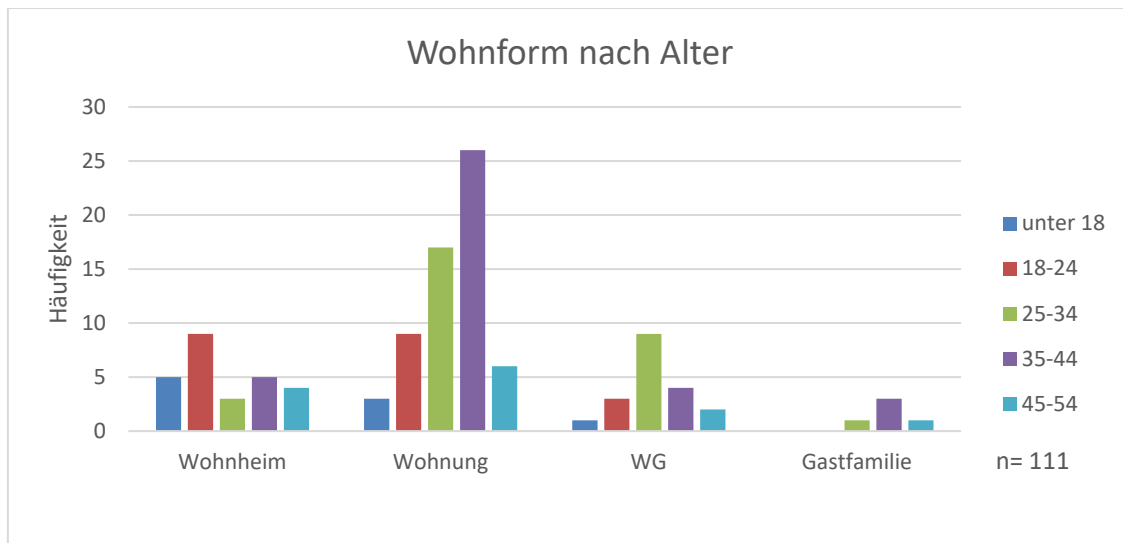
Anhang 47: Frage 2.1 Leben Sie zurzeit in der Stadt Zürich?



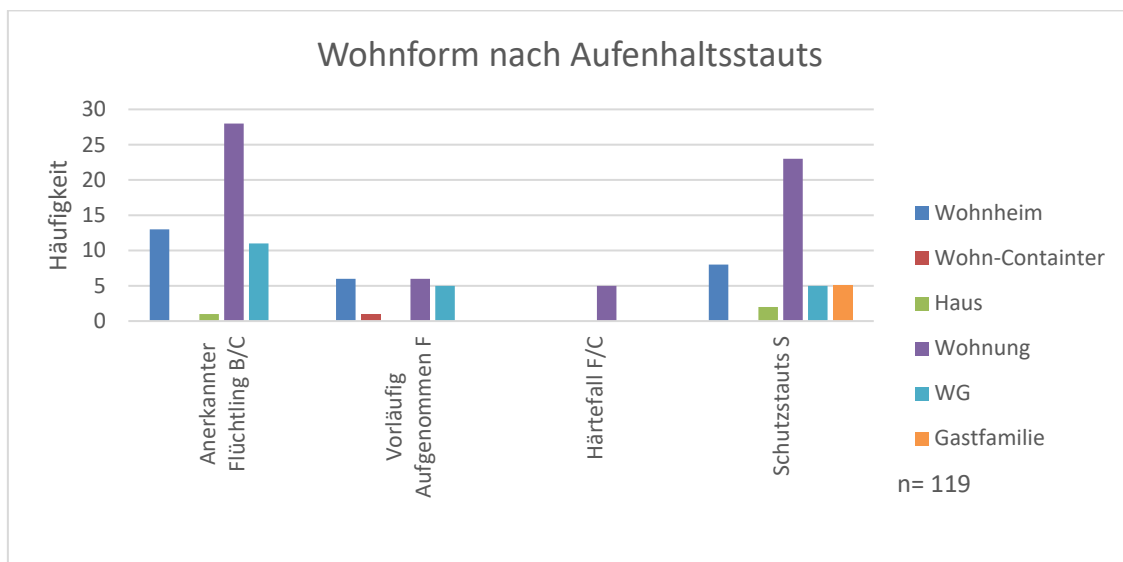
Anhang 48: Frage 2.3 Wohnform



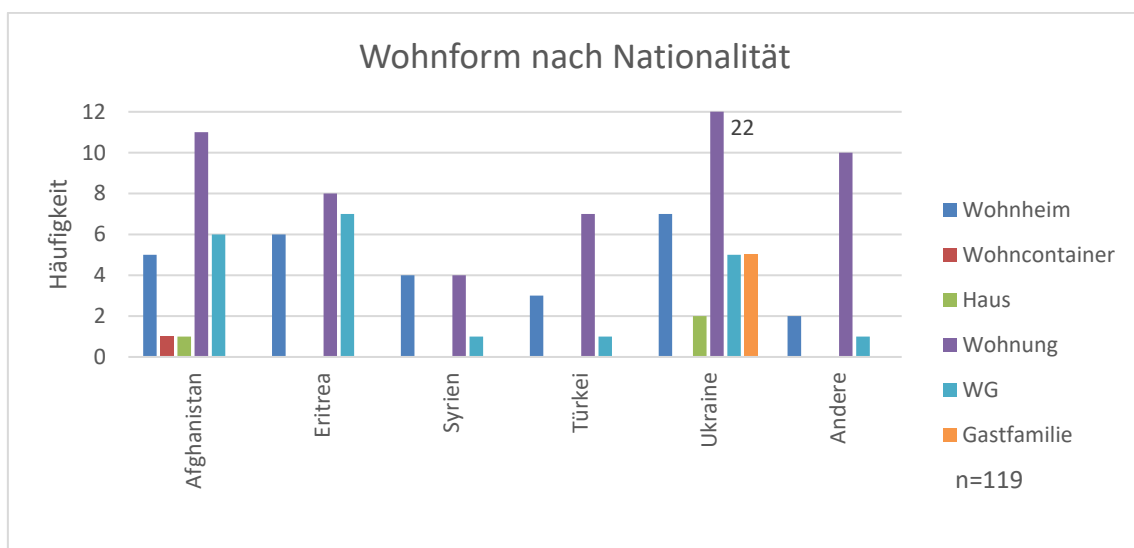
Anhang 49: Frage 2.3 Wohnform und Frage 1.4 Alter



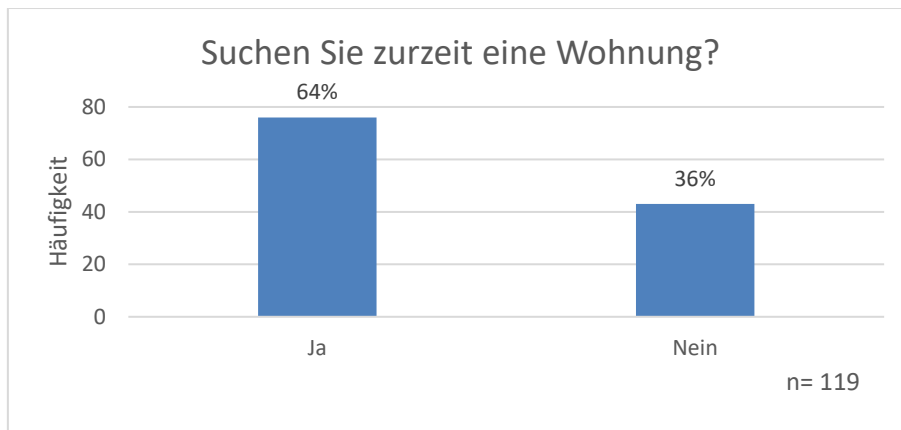
Anhang 50: Frage 2.3 Wohnform und Frage 1.3 Aufenthaltsstatus



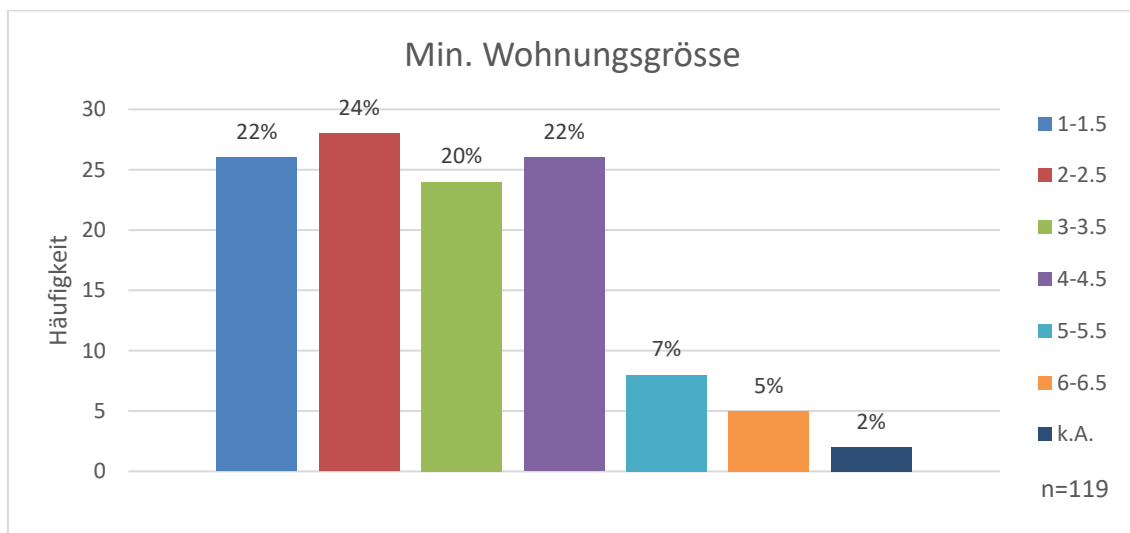
Anhang 51: Frage 2.3 Wohnform und Frage 1.6 Nationalität



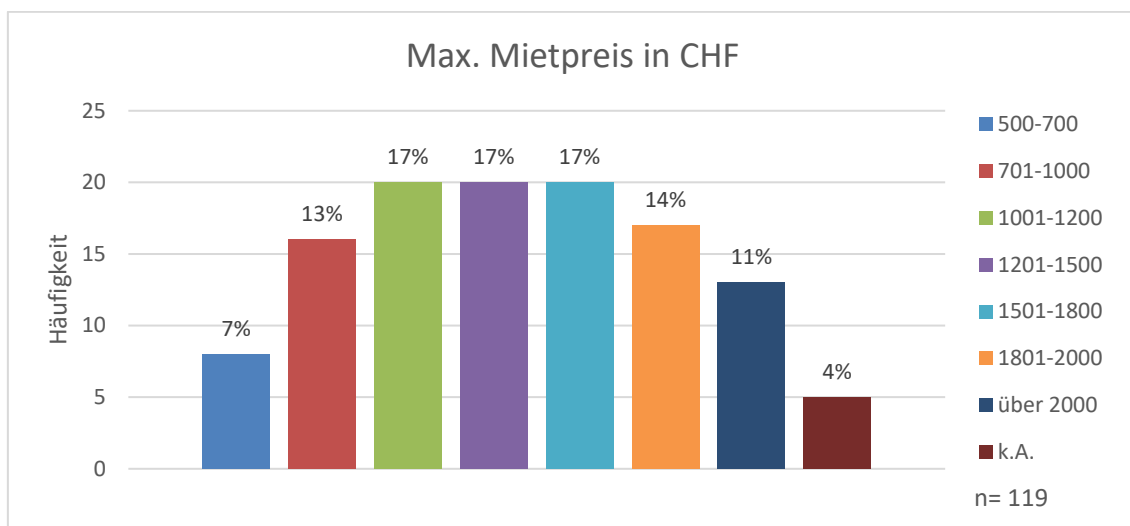
Anhang 52: Frage 2.4 Aktuell auf Wohnungssuche?



Anhang 53: Frage 3.1 Minimale Wohnungsgröße



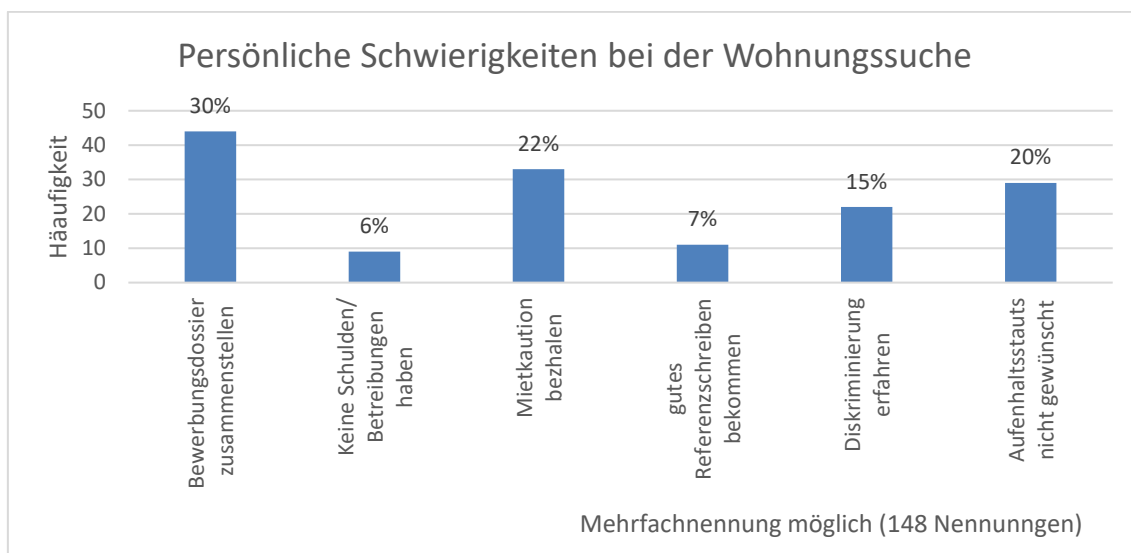
Anhang 54: Frage 3.2 Maximaler Mietzins



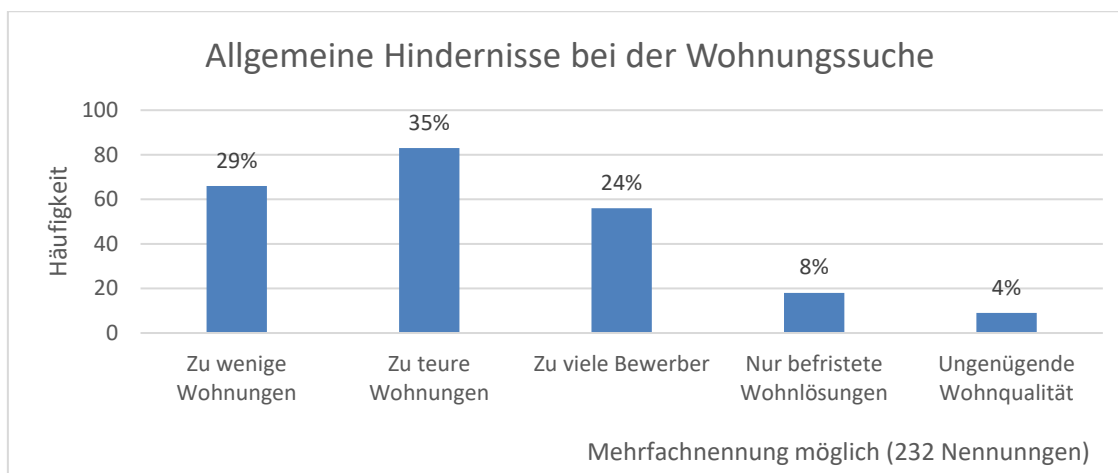
Anhang 55: Frage 3.1 Min. Wohnungsgrösse und Frage 3.2 Max. Mietzins

3.1x3.2 Max. Mietzins in CHF	Min. Wohnungsgrösse						Gesamtergebnis
	1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5-5.5	6+	
500-700	6	1	1				8
701-1000	7	5	3	1			16
1001-1200	10	9	1				20
1201-1500	3	7	7	3			20
1501-1800		3	7	8	2		20
1801-2000		1	2	11	1	2	17
über 2000			3	3	5	2	13
Gesamtergebnis	26	26	24	26	8	4	114

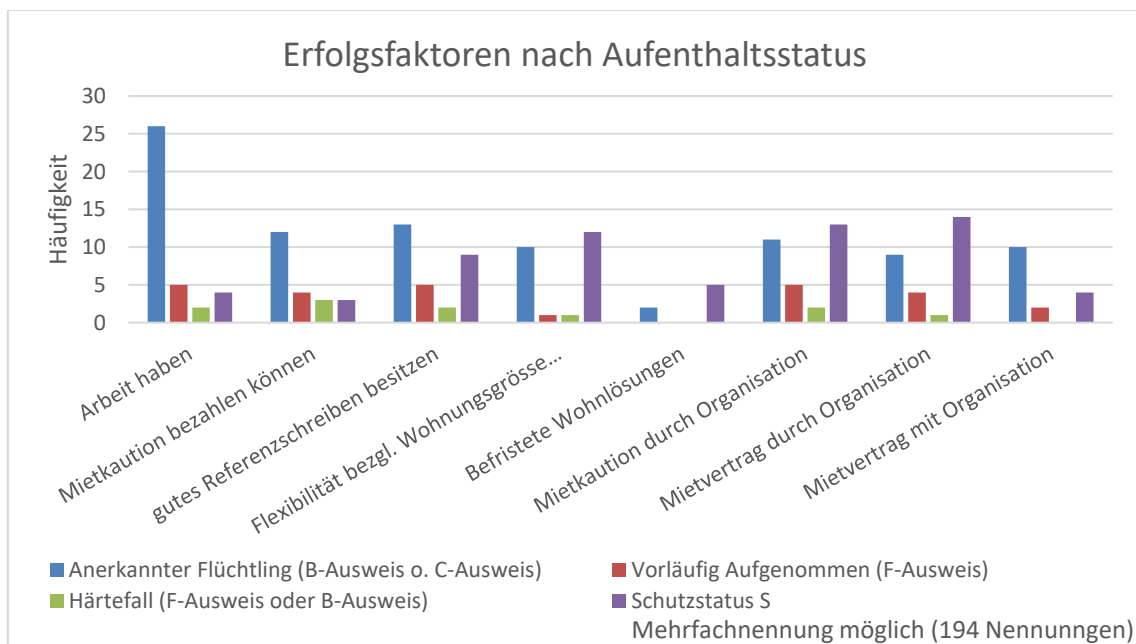
Anhang 56: Frage 3.5 Persönliche Herausforderungen



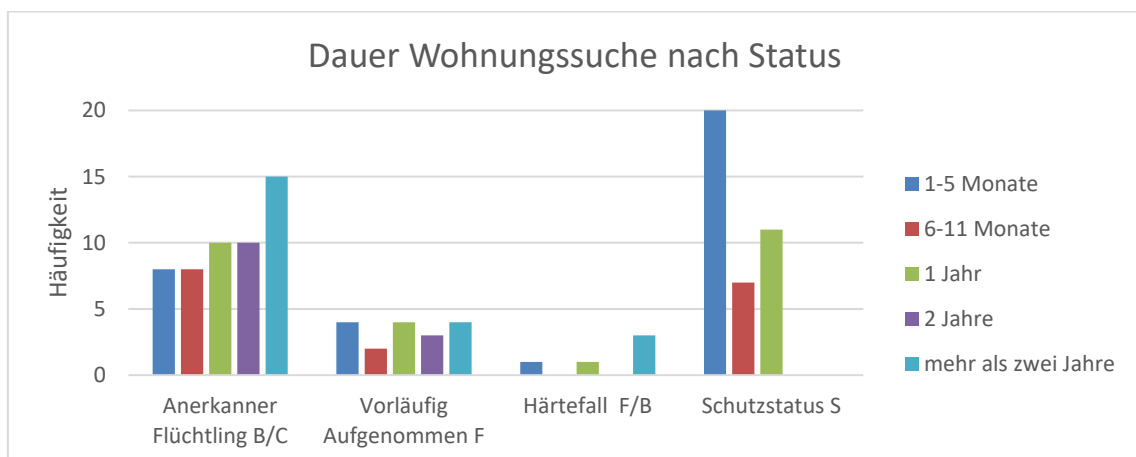
Anhang 57: Frage 3.6 Allgemeine Herausforderungen



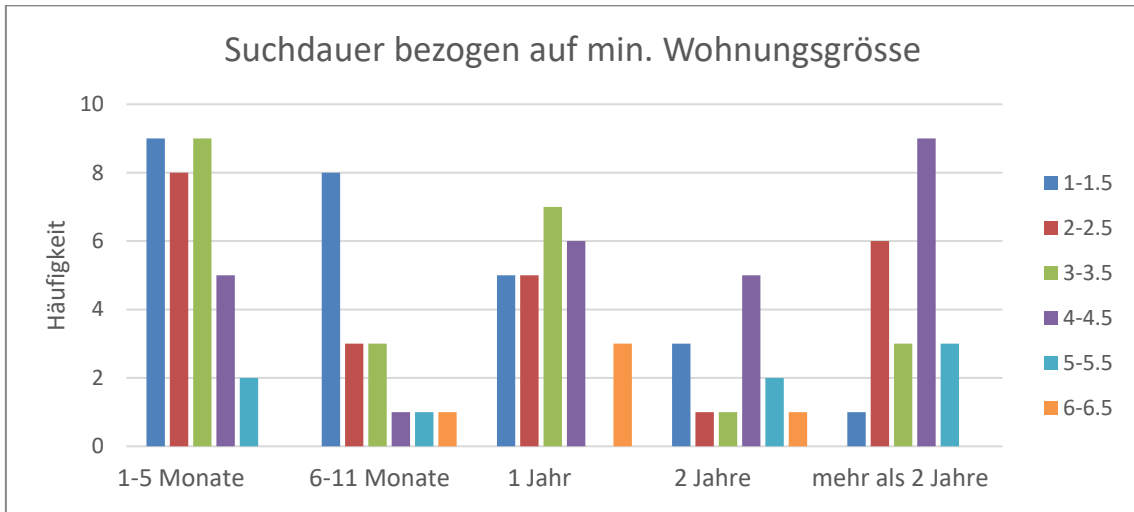
Anhang 58: Frage 3.7 Erfolgsfaktoren und Frage 1.3 Aufenthaltsstatus



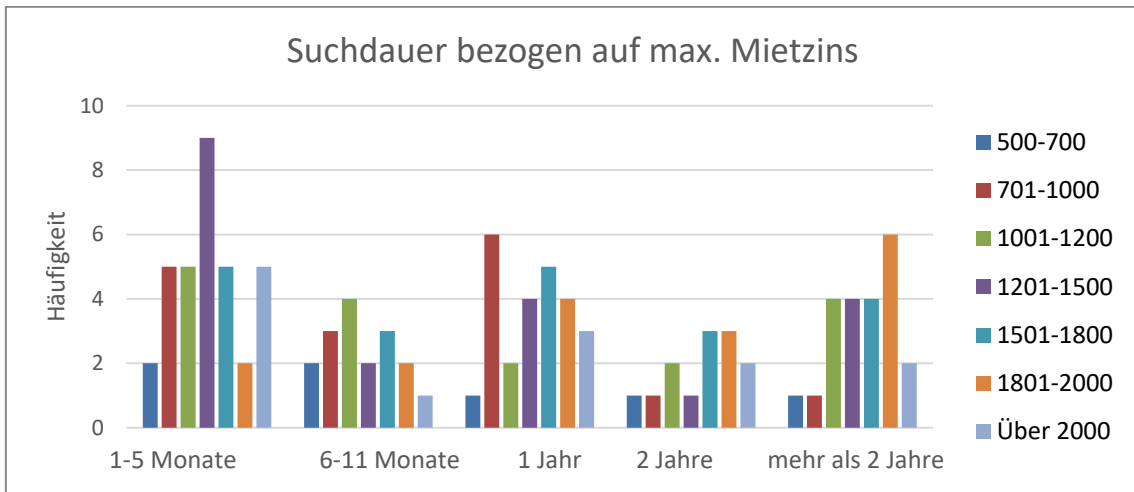
Anhang 59: Frage 3.8 Dauer der Wohnungssuche und Frage 1.3 Aufenthaltsstatus



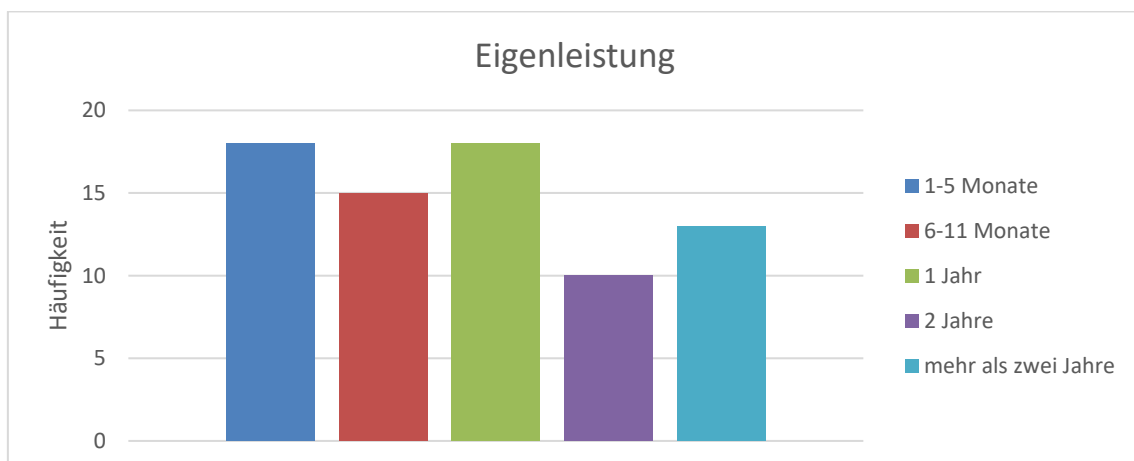
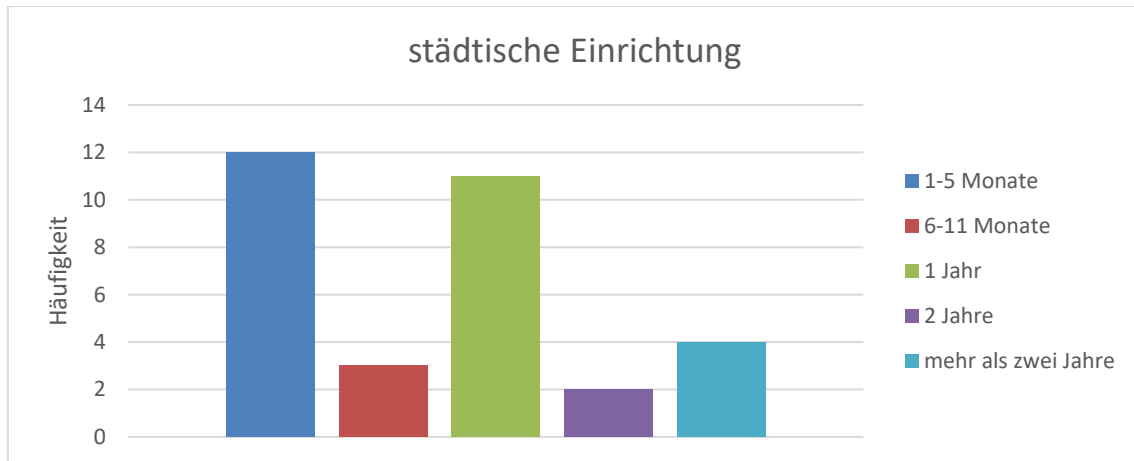
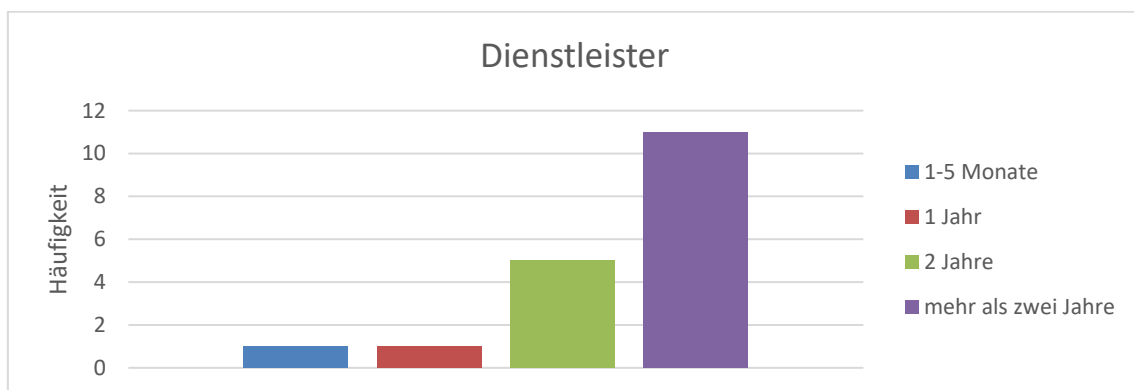
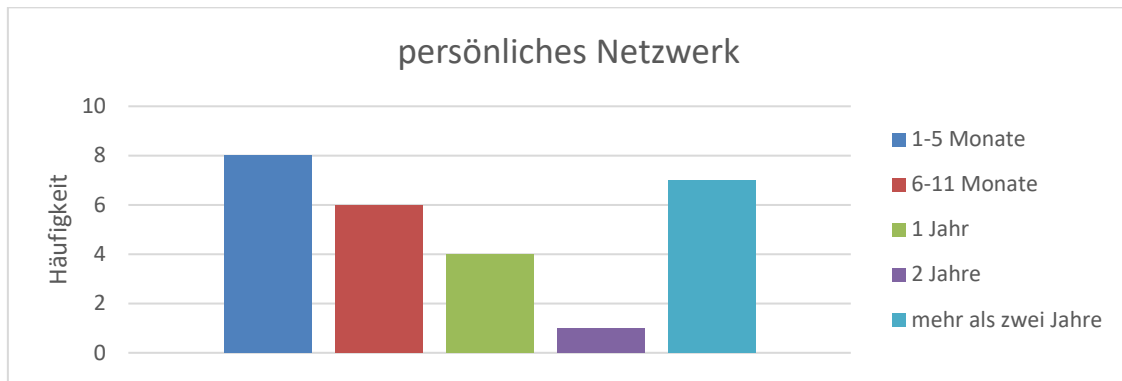
Anhang 60: Frage 3.8 Dauer der Wohnungssuche und Frage 3.1 minimale Wohnungsgrösse



Anhang 61: Frage 3.8 Dauer der Wohnungssuche und Frage 3.2 max. Mietzins



Anhang 62: Frage 3.8 Dauer der Wohnungssuche und Frage 3.3 Wer hilft bei der Wohnungssuche?



Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema
"Der eigene Wohnraum - Erfolgsfaktoren und Herausforderungen bei der
Wohnungssuche von Personen mit Asylhintergrund in der Stadt Zürich"
selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht
veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch
Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich
gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde
vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 04.09.2023

Marija Biuk