

NEU IM STIFTUNGSRAT VON DOMICIL



«Das Anliegen von Domicil verdient Unterstützung.»

Dieter Beeler, Mitglied des Stiftungsrats von Domicil

Interviews: Charlotte Spindler, Bilder: Ursula Markus

Seit 2016 ist Dieter Beeler Mitglied des Stiftungsrats von Domicil. Er ist Präsident des SVIT Zürich, der grössten Mitgliederorganisation des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT und Partner einer Immobilienmarketing-Firma in Zürich

Herr Beeler, was hat Sie bewogen, sich als Vertreter der Immobilienwirtschaft bei Domicil zu engagieren?

Domicil habe ich vor einem Jahr an einem Anlass kennengelernt; das Konzept und die Professionalität von Domicil haben mich sofort überzeugt, sodass ich im Namen des SVIT auch gleich Gönner geworden bin. Meiner Ansicht nach hat die Immobilienbranche eine gewisse soziale Verantwortung; in den letzten Jahren wurde diese aber zu wenig wahrgenommen.

Als Präsident von SVIT Zürich haben Sie direkten Zugang zu Wohnungsanbietenden, Eigentümern und Investoren. Sie sind also eine Schlüsselperson für Domicil und können Brücken bauen zwischen den Wohnungssuchenden und den privatwirtschaftlich orientierten Anbietern. Können Sie Einfluss geltend machen, damit Familien mit knappem Budget auf dem Wohnungsmarkt bessere Chancen haben?

Als SVIT-Präsident kann ich keine direkten Entscheide fällen, damit die

Domicil-Bewerber auch wirklich eine Wohnung erhalten. Aber ich kann das wechselseitige Verständnis fördern. Ich sehe meine Funktion als Brückenbauer und Türöffner. Zum Beispiel habe ich die Stiftung Domicil eingeladen, sich im Rahmen eines Anlasses vor unseren Mitgliedern vorzustellen; daraus kann sich eine Zusammenarbeit entwickeln. Über den SVIT können wir eine Plattform für Informationen und den Austausch mit unseren Mitgliedern bieten.

Wie beurteilen Sie das Geschäftsmodell von Domicil?

Domicil erfüllt die wichtige Aufgabe, für sozial schwächere Personen Wohnraum zu beschaffen und zu sichern. Schon deshalb ist das Modell unterstützenswert. Für die Immobilienbranche ist Domicil eine kompetente und zuverlässige Partnerin. Die Mieter, die über Domicil vermittelt werden, sind gut betreut. Die Solidarhaftung ist dabei matchentscheidend.

Aktuelle Studien zeigen, dass zwischen Armut und Mangel an bezahlbarem Wohnraum ein enger Zusammenhang besteht. Wie stellt

sich die Immobilienbranche dieser Problematik? Welches sind Stolpersteine?

Das ist eine komplexe Thematik. Immobilien sind meist Investment; die Rendite steht im Vordergrund. Die Immobilienbranche besteht im eng definierten Sinn aus Immobiliendienstleistern, die einen Auftrag der jeweiligen Immobilieneigentümer haben: Entsprechend ist die Entscheidungsbefugnis der Immobiliendienstleister eingeschränkt bzw. muss fallweise mit dem Eigentümer abgesprochen werden. Bei den Eigentümern ist zudem zu unterscheiden zwischen professionellen Investoren, Pensionskassen und kleinen Eigentümern. Da bestehen zum Teil stark differierende Interessen. Die einen streben eine Gewinnmaximierung an, die anderen sind mit einem kleinen Gewinn zufrieden. Eine Lösung wäre die stärkere Zusammenarbeit zwischen dem Staat und den Immobilieneigentümern. So könnte zum Beispiel bei Neubauten oder Aufstockungen dem Eigentümer hinsichtlich von Mehrausnutzung entgegengekommen werden, damit im Gegenzug ein Anteil günstiger Wohnungen realisiert wird.

Müsste Domicil künftig neue Wege einschlagen, und welche?

Wichtig ist, dass Domicil in den Köpfen der Branche präsent ist. Hier wurde in den letzten Jahren viel unternommen, aber der Kommunikationsbedarf besteht weiterhin. Ein weiterer Punkt ist die Integration der Domicil-Vereinbarung in die Bewirtschaftungssysteme. Der Vermietungsprozess sollte vereinfacht werden. Bewirtschafteter sind im Alltagsgeschäft so stark eingebunden, dass sie alle zusätzlichen Aufgaben zu vermeiden suchen. Komplizierte Vorgänge schrecken ab und führen dazu, dass allenfalls auf eine Vermietung verzichtet wird.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist sehr hoch. Viele neue Wohnungen im hohen Preissegment stehen sogar in der Stadt Zürich leer. Sie sind vom Fach.

Warum wird das Angebot der Nachfrage nicht angepasst? Warum ist es nicht möglich, dass die Privatwirtschaft günstige Wohnungsbauten? Was hindert sie daran?

Eine Stadt braucht die soziale Durchmischung. In den Boomzeiten wurde in den Städten jedoch fast nur für die obere Mittelschicht (und aufwärts) gebaut; es wurde in den letzten Jahren zum Teil am Markt vorbei geplant. Heute zeichnet sich eine Wende ab, teure Wohnungen gehen nicht mehr so rasch weg, zum Teil gibt es Leerstände. Aber man muss auch sehen: Aufgrund fehlender Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Bauland oder -projekten sehr hoch. Dies führt zu hohen Kaufpreisen bzw. Grundkosten, welche auf den Mietzins überwälzt werden. Das Problem ist ferner, dass die Investoren langfristig investieren und keine Risiken eingehen wollen, weshalb

meist auf bewährte Konzepte abgestützt wird.

Eine letzte Frage: Wie wird sich der Wohnungsmarkt Ihrer Ansicht nach entwickeln?

Der Trend geht zu flächeneffizienten und dadurch kostengünstigeren Wohnungen. Ich denke auch, dass es in Zukunft mehr zielgruppenspezifische Bauten geben wird. Ein weiteres Stichwort ist Verdichtung. Neue Wohnformen werden entstehen, z.B. Mehrgenerationen-Wohnen, die Auslagerung von individuellen Einrichtungen in grössere, allgemein genutzte Räume. Ein wichtiger Einflussfaktor wird auch die Digitalisierung sein – computerbasierte Mieterauswahl, automatisierte Standardabläufe, kommunizierende Geräte, Verhalten sowie gesundheitliche Überwachung der Bewohner und anderes mehr.

«Domicil bietet Vermietern Sicherheit.»

Barbara Thalmann, Mitglied des Stiftungsrats von Domicil



Barbara Thalmann, Sie sind Präsidentin des Regionalverbands Zürich von wohnbaugenossenschaften schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Seit 2016 sind Sie Mitglied des Stiftungsrats bei Domicil. Weshalb engagieren Sie sich bei Domicil?

Für benachteiligte Bevölkerungsgruppen ist Wohnen ein existenzielles Problem. Mein Engagement bei Domicil sehe ich als ideale Ergänzung zu meinen beiden Ämtern als Sozialvorsteherin in Uster und als Präsidentin bei Wohnbaugenossenschaften Zürich. Im Weiteren handelt es sich bei den Personen im Stiftungsrat um ein breit abgestütztes Gremium mit interessanten und sehr verschiedenen Personen.

Wie nehmen Sie als Sozialvorsteherin der Stadt Uster das Spannungsfeld Wohnungsknappheit und Armut wahr? Wie sehen Sie die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt gerade für die Zielgruppe von Domicil?

Wohnungsknappheit ist auch in Uster ein Thema; es hat nicht unbedingt zu wenigen Wohnungen, aber sie sind häufig teuer oder stehen am falschen Ort. In Uster erfassen wir jedes Jahr in einem «Sozialkataster» die Adressen der Menschen, die bei der Stadt Sozialleistungen beziehen, anonym und hochvertraulich natürlich. Das ist eine Art Monitoring und gibt Aufschluss über die Verteilung der Wohnbevölkerung in den verschiedenen Quartieren. Im Moment haben wir in unserer Stadt zum Glück noch kaum Ballungsgebiete, wo sich Problemlagen häufen würden. Ein Thema, das mich derzeit beschäftigt, sind die Mietzinsobergrenzen, die bei Sozial-