

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 7-8: Wohnungsbau

Artikel: Das WohnNetz : praktische Wohnhilfe im Zürcher Oberland
Autor: Westermann, Gerald
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105917>

Nutzungsbedingungen

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

Conditions d'utilisation

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

Terms of use

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

Download PDF: 02.04.2025

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

Das WohnNetz – praktische Wohnhilfe im Zürcher Oberland

Prekäre Verhältnisse auf dem Liegenschaften- und Wohnungsmarkt, Wohnungsnot und drohende Obdachlosigkeit sind als Schlagzeilen wohlbekannt. Die Gemeinden können aber all diese Probleme nicht im Alleingang bewältigen, und die sozialen Institutionen konkurrenzieren sich teilweise sogar gegenseitig bei der Wohnraumsuche. Um hier Abhilfe zu schaffen, wurde das Sozialwerk WohnNetz konzipiert. Die Gemeinnützige Gesellschaft des Bezirkes Hinwil entschloss sich, dieses neue Projekt zu fördern und vorerst die Trägerschaft zu übernehmen.

Das WohnNetz ist ein gemeinnütziges Unternehmen mit Beratungs-, Vermittlungs- und Koordinationstätigkeit. Es will sowohl sozial benachteiligte Wohnungssuchende als auch Hauseigentümer ansprechen und zwischen den Interessen beider Kreise vermitteln und Vertrauen aufbauen. Eine zentrale Stelle mit einer geeigneten Fachperson bildet den Kern, von dem aus ein Netz von Wohnraum in verschiedener Art, Grösse und Lage geknüpft und koordiniert wird.

Ein Beispiel aus der Praxis

Ein junges Paar – nennen wir es Frau C. Kunz und Herrn W. Keller – kommt aufgeregt ins Büro des Geschäftsleiters des WohnNetzes. Frau Kunz ist im sechsten Monat schwanger. Sie wohnen zurzeit zusammen mit der Mutter von Herrn Keller in einer 3-Zimmer-Wohnung. Ständige Reibereien in den engen Platzverhältnissen führen dazu, dass die Mutter die beiden auffordert, innert Monatsfrist die Wohnung zu verlassen. Im Laufe des Gesprächs wird deutlich, dass der Schuh auch noch an anderen Stellen drückt: Herr Keller hat soeben eine Alkohol-Entwöhnungskur abgeschlossen, benötigt weiterhin Medikamente und beginnt in einer Werkstätte wieder zu arbeiten. Die Frau des Arbeitgebers hat einen Plan zur Schuldensanierung ausgearbeitet und erledigt für das Paar die monatlichen Zahlungen. Frau Kunz und Herrn Keller steht nach Abzug aller Verpflichtungen nur ein bescheidenes Haushaltsgeld zur Verfügung.

Unter solchen Umständen haben diese Mieter bei der Wohnungssuche kaum ei-

ne Chance! Hier kann das WohnNetz praktisch, rasch und unbürokratisch helfen. Im Tannenhof – einer vom WohnNetz gemieteten Liegenschaft – können Frau Kunz und Herr Keller zwei nebeneinanderliegende, teilweise möblierte Zimmer mieten. Der Berater der Stelle für Alkoholprobleme im Bezirk, der bisher Herrn Keller betreut hat, wird ihn wenn nötig auch weiterhin begleiten. Schon bald nach dem Einzug ist Frau Kunz sehr aktiv im Haus: Sie hält die Waschküche in Ordnung, putzt das Treppenhaus – sie übernimmt von sich aus Hauswart-Aufgaben. Durch die Tatsache, dass das Büro des Geschäftsleiters sich im Tannenhof befindet, gibt es immer wieder Gelegenheiten – mit oder ohne Kaffee – für spontane Gespräche. Die bisher teilweise unpersönliche Atmosphäre im Haus mit sieben Mietpartien wird zusehends familiärer. Mit der Zeit tun sich drei – auch schon waren es mehr – Mieter zusammen und kochen und essen abends gemeinsam. So entsteht aus der unfreiwilligen Wohngemeinschaft allmählich eine Hausgemeinschaft auf Zeit. Denn die Zimmer sind als Übergangswohnangebot vermietet und die Mieter gehalten, innerhalb von drei bis 12 Monaten eine Wohnung – möglichst als Dauerlösung – zu suchen. Dadurch ergibt sich auch die gewünschte Rotation, d.h. die Zimmer können wieder anderen Personen in prekären Situationen vermietet werden. Auch Familie Keller-Kunz – inzwischen haben sie geheiratet und ihr Kind ist gesund zur Welt gekommen – ist wieder auf Wohnungssuche. Der Geschäftsleiter des WohnNetzes unterstützt sie dabei, indem er mithilft, einen Miet-Bewerbungsbrief aufzusetzen und sich – nach den bisherigen guten Erfahrungen – als Referenz zur Verfügung stellt. Auch vermittelt er sie an Wohnungsverwaltungen und Vermieter, die passende Wohnungen frei haben.

Die beruhigte Familiensituation gerät ins Wanken durch die Ankündigung des Termins für Herrn Keller, an dem er sich vor Gericht wegen eines Verkehrsdeliktes verantworten muss. In Anerkennung der heutigen Lebensumstände kann Herr Keller die Gefängnisstrafe in Halbgefängenschaft verbüssen, was ihm die Hafterstehung wesentlich erleichtert. Am 22. Mai 1992 kam die freudige Nachricht von einer grösseren Wohnungsverwaltung in Rüti, dass die Vermittlung für eine 3-Zimmer-Wohnung zustande gekommen ist –

und die junge Familie konnte dort auf den 1.7.1992 einziehen. Wir alle sind erfreut und dankbar, denn die Zusage erfolgte in Kenntnis der Vorgeschichte! Diese Tatsache gibt Herrn und Frau Keller-Kunz neuen Mut und Zuversicht, die Vergangenheit wirklich hinter sich lassen zu können. Zur wesentlichen Stabilisierung und Beruhigung der zeitweise schwierigen Situation konnte das WohnNetz – nicht zuletzt durch die informelle Begleitung durch den Geschäftsleiter – einen wesentlichen Beitrag leisten. Dabei stand stets die Förderung der Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit im Vordergrund.

Das zweite Beispiel

Ein junger Schweizer Mann – nennen wir ihn Herrn A. Brunner – musste nach einem schweren Verkehrsunfall operiert und längere Zeit intensiv gepflegt werden. Trotz aller medizinischen Kunst und verschiedener Therapien blieben gewisse physische Behinderungen. Als dies Herr Brunner allmählich, aber schmerzlich bewusst wurde, geriet er in eine schwere depressive Krise, die die weitere Betreuung in einer psychiatrischen Klinik erforderte. Nach längerer Behandlung hätte er die Klinik verlassen können, wenn er wieder eine Wohnung hätte finden können. Da er bei Bewerbungen als Mieter seinen jetzigen Wohnsitz (nämlich die Klinik) angeben musste, wurde er allerdings wiederholt abgewiesen. Das WohnNetz konnte ihm als Notlösung ein Zimmer vermieten. Von dort aus konnte Herr Brunner die verschiedenen Therapien besuchen und allmählich wieder einen einigermaßen normalen Alltag gestalten. Unter anderem konnte er jetzt in Ruhe eine neue Wohnung suchen und nach drei Monaten auch finden: Das WohnNetz hatte seinen Dienst geleistet!

Was leistet das WohnNetz?

Für den Bezirk Hinwil (Zürcher Oberland): Das Tätigkeitsgebiet ist beschränkt auf den Bezirk Hinwil mit 11 Gemeinden. Es handelt sich um ein dicht besiedeltes Gebiet mit viel Industrie und Gewerbe. Das Zürcher Oberland ist Wohnort vieler Pendler, die im Grossraum Zürich arbeiten.

Für Wohnraumsuchende ein beratendes Gespräch: Durch die fast tägliche Telefonpräsenz und die stets offene Tür ist der niederschwellige Zugang zum Wohn-



Wer in Schwierigkeiten – welcher Art auch immer – gerät, findet kaum eine Wohnung: Das WohnNetz hilft – schnell und unbürokratisch.

Netz gewährleistet. Manchmal genügen bereits telefonische Auskünfte, in vielen Fällen ist ein unentgeltliches, beratendes Gespräch angezeigt. Das Angebot wird gerne angenommen, obwohl bei vielen Menschen deutlich eine gewisse Angst vor dem persönlichen Gespräch zu spüren ist, weil sie befürchten, damit ihre Chancen zu verringern. Wir besprechen die eigenen Möglichkeiten und persönlichen Strategien des Wohnungssuchenden mit dem Ziel, seine Aussichten auf Erfolg zu vergrössern. Dabei wird der Leitsatz, die Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit der suchenden Menschen zu stärken, nie aus den Augen gelassen. Manchmal ist es angezeigt, die betreffende Person an eine andere Stelle weiterzuweisen. In den Gesprächen wird die Dringlichkeit und die Wohnkompetenz – nämlich die Fähigkeit, selbständig, ohne Betreuung zu wohnen – abgeklärt. Etlliches Fingerspitzengefühl ist nötig, denn auch heikle Themen (wie Suchtprobleme oder Geldschulden) sollen offen – doch ohne Verletzung der Persönlichkeitssphäre – besprochen werden können. Nur Vertrauen ermöglicht Offenheit und umgekehrt schafft Offenheit Vertrauen.

Wohnraum-Vermittlung und Warteliste

Das WohnNetz vermittelt kurzfristige Übergangswohnangebote und mittel- bis langfristige Lösungen. Die Wohnungssuchenden gelten als angemeldet, wenn das Anmeldeformular ausgefüllt und die heutige und zukünftige Wohnsituation im Gespräch geklärt worden ist. Für eine effektive Vermittlungstätigkeit ist das persönliche Kennenlernen des Wohnungssuchenden Menschen eine unabdingbare Voraussetzung. Die Anmeldungen bleiben dann während einem Monat auf der

Warteliste. Die Erfahrung zeigt, dass sich in einem Monat die persönliche Situation bereits sehr stark verändern kann. In vielen Fällen können die Betroffenen auf anderen Wegen eine Wohnung finden. Kann innerhalb dieser Zeit nichts Passendes gefunden werden, kann der Angemeldete das Verbleiben auf der Warteliste für einen weiteren Monat beantragen. Die Wohnungssuchenden zahlen eine einmalige Anmeldegebühr von Fr. 20.–. Kommt eine Vermittlung und Vermietung zustande, wird weder vom Mieter noch vom Vermieter ein Honorar verlangt!

Vermittlung für die Wohnraum-Anbieter

Um den beim WohnNetz angemeldeten Personen zu Wohnraum zu verhelfen, mietet das WohnNetz selbst Wohnungen oder vermittelt einem Vermieter einen passenden Mieter (vgl. dazu auch den Abschnitt «Wie arbeitet das WohnNetz?»). Das WohnNetz kann den Hauseigentümern, Verwaltungen und Vermietern einiges bieten:

1. Finanzielle Sicherheit (Mietzinsgarantie)
2. Langfristige Partnerschaft
3. Fundierte Abklärung vor der Vermietung
4. Erfahrung im Umgang mit dem Mieter
5. Krisenintervention bei Bedarf

Bei der Wiedervermietung (Untermiete) durch das WohnNetz wird kein Gewinn angestrebt, so dass günstiger Wohnraum auch günstig bleibt und den Personen und Familien zugute kommt, die darauf angewiesen sind. Bei Kontakten mit Wohnraum-Anbietern gilt es oft zuerst, das Misstrauen zu überwinden, das viele gegenüber einer Wohnungsvermittlung a priori hegen. Ist dies einmal gelungen, so

können die Anliegen und Ziele des WohnNetzes erläutert werden. Viele Verwalter nehmen die Ideen positiv auf. Erst in einem weiteren Stadium des Kontaktes können den Worten Taten folgen. Und bis dahin ist es manchmal weit. Nicht zuletzt auch deshalb, weil Verwaltungen und Vermieter, die ein gutes Verhältnis zu ihrer Mieterschaft pflegen, auch weniger Wechsel ihrer Mieter zu verzeichnen haben. In den heutigen Zeiten gilt dies natürlich ganz besonders. Für die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnraum wird die Zusammenarbeit mit Gemeinden, Genossenschaften und Privaten gesucht, um mittel- bis längerfristig das Angebot für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt zu vergrössern. Es bestehen Kontakte und teilweise auch eine Zusammenarbeit mit einer ganzen Reihe von Organisationen und Vereinen, die ebenfalls im Bereich Wohnen tätig sind. Gerade bei der Beschaffung von Wohnraum sind die richtigen Kontakte und die guten Beziehungen Gold – oder besser gesagt Wohnraum – wert. Was heute gesät wird, wird morgen geerntet werden können.

Wie arbeitet das WohnNetz?

Der Vorstand der Gemeinnützigen Gesellschaft des Bezirkes Hinwil hat eine Betriebskommission – bestehend aus Fachleuten verschiedener Richtung – eingesetzt, in der der Geschäftsleiter als stimmberechtigtes Mitglied Einsitz hat. Die Betriebskommission ist zuständig für Richtlinien, Beratung und Begleitung der Arbeit der Geschäftsstelle. Zur Unterstützung der Bestrebungen gibt es einen Beirat, der aus geeigneten Persönlichkeiten, Fachleuten und Vertretern wichtiger Organisationen besteht. Die Mitwirkenden erklären sich bereit, auf Anfrage mit ihrem Fachwissen in bestimmten Situationen einen Rat oder eventuell eine kleine Hilfestellung zu geben.

Da selbstredend die Nachfrage nach Wohnraum grösser ist als das Angebot – der Leerwohnungsbestand im Bezirk Hinwil beträgt 0,7 Prozent (1990) –, ist die Beschaffung von freiem Wohnraum die wichtigste Aufgabe. Dazu geht das WohnNetz drei Wege:

1. WohnNetz vermittelt einem Vermieter einen passenden Mieter.
2. WohnNetz mietet selbst Wohnraum zur Weitergabe in Untermiete.
3. Die Gemeinnützige Gesellschaft des Bezirkes Hinwil kauft – bei sehr günstigen Umständen – ein Objekt.

Auch vorübergehende Angebote (vor Umbau, Abbruch, Verkauf usw.) kommen in Frage. Rahmenbedingung für alle Aktivitäten zur Wohnraum-Erweiterung im WohnNetz ist lediglich die Kostenneutralität.

lität für die Betriebsrechnung der Mieten/Untermieten/Investitionsverzinsung usw.: Das WohnNetz kann nicht die (Unter-)Mietkosten der Bewohner subventionieren. Diese müssen daher möglichst auch für untere Einkommensklassen erschwinglich sein, wobei «erschwinglich» nicht gleich «billig» heisst.

Öffentlichkeitsarbeit: Die Ziele und Tätigkeiten des WohnNetzes werden wiederholt öffentlich dargestellt, um darauf aufmerksam zu machen, dass eine solche Stelle etwas beitragen kann zur Linderung der Wohnnot. Andererseits hoffen wir auch auf diesem Weg, Wohnraum-Anbieter mit unseren Ideen zu erreichen.

Wie entstand das WohnNetz?

Die Trägerin des WohnNetzes ist die Gemeinnützige Gesellschaft des Bezirkes Hinwil (im folgenden GGBH genannt). Vor über 100 Jahren stand die GGBH Patin bei der Gründung der Sparkasse des Bezirkes Hinwil. Später schuf und betreute sie Ferienkolonien, erwarb hierfür Liegenschaften und führte ein Erholungsheim. Die GGBH wirkte und wirkt noch heute als Treuhänderin und Verwalterin verschiedener gemeinnütziger Fonds. In den vergangenen Jahrzehnten hat sie in dessen wesentliche Komponenten ihrer früheren Aktivitäten aus den unterschied-

Durch das WohnNetz verwalteter Wohnraum

Rüti/ZH: zwei Hausteile à 4 bzw. 5 Zimmer
 Tann-Dürnten/ZH: 7-Zimmer-Haus (möblierte Zimmer)
 Hinwil/ZH: zwei Liegenschaften mit insgesamt vier Wohnungen
 Wetzikon/ZH: zwei Wohnungen à 2 bzw. 2½ Zimmer (möbliert)
 Weitere Objekte (Häuser und Wohnungen) stehen in Aussicht, die entsprechenden Verhandlungen sind im Gang.

lichsten Gründen aufgegeben oder hat sie anderen Trägerschaften übergeben können. Vor einigen Jahren verzichtete die GGBH unter ihrem Präsidenten H.R. Wachter (Wetzikon) auf die Weiterführung der Ferienkolonien und wurde somit frei für Aufgaben, die unsere Zeit stellt. Als eine dieser Aufgaben wurde das Wohnproblem für benachteiligte Bevölkerungsgruppen erkannt. (Eine weitere neue Trägerschaft hat die GGBH per 1.1.1992 mit der Führung der Rechtsauskunftsstelle Zürcher Oberland übernommen.) Um die Zielsetzungen zu konkretisieren und über das weitere Vorgehen Klarheit zu gewinnen, wurde eine Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz von Dr. P.

Das WohnNetz 1991 in Zahlen

(vom 16. Mai bis 31. Dez. 1991)

Neu abgeschlossene Mietverträge: 9 Mietverträge für 28 Personen (Kinder eingerechnet)

Anfragen und Beratungen von Wohnraumsuchenden: total 92

	Total	davon CH	davon Ausländer	davon Fürs.abh.	davon Drogenprobl.
Familien (mit Kindern)	20	11 (15)	9 (11)	1	
Alleinerz. Frauen (mit Kindern)	14	12 (15)	2 (2)	3	
Alleinerz. Männer (mit Kindern)		1 (2)			
Paare/nur Erw.	15	9	6		
Frauen Singles	22	15	7	4	2
Männer Singles	20	14	6	3	3

Frey (Grüt-Gossau) eingesetzt. Im August 1989 übergab diese ihren Bericht dem Vorstand der GGBH und schlug das Projekt WohnNetz vor. Nach eingehender Prüfung wurde mit der Suche von Wohnraum begonnen und im gemieteten Objekt Tannenhof im Herbst 1990 gefunden. Der Generalversammlung der GGBH im April 1991 wurde der Antrag gestellt, die Kosten für das Projekt WohnNetz mit dem Tannenhof als Kern zu bewilligen und damit die Grundlage zu schaffen, um die wohl schwierige, aber äusserst sinnvolle Aufgabe in Angriff nehmen zu können. Die GV genehmigte die notwendigen Mittel, so dass Mitte Mai 1991 mit der Realisierung begonnen werden konnte. Die Finanzplanung sieht vor, dass Miet-Ausgaben und -Einnahmen sowie Investitionsaufwand (Kapitalzinsen und Amortisation) und Erträge im Wohnbereich sich ausgleichen sollen. Durch den Betrieb der Geschäftsstelle mit ihrem vielfältigen Aufgabenbereich entstehen laufende Personal- und Infrastrukturkosten, die als Aufwandüberschuss längerfristig anfallen. Die GGBH kann den in der Rechnung 1991 und Budget

1992 ausgewiesenen Fehlbetrag von rund 130000 Franken nicht über längere Zeit allein tragen. Für die folgenden Jahre ist weiter mit einem Aufwandüberschuss in dieser Höhe zu rechnen, an den die GGBH aus eigenen Mitteln rund einen Drittel beitragen kann. Angestrebt wird eine breite ideelle, personelle und materielle Abstützung und enge Zusammenarbeit mit den politischen und kirchlichen Behörden des Bezirkes Hinwil, mit kantonalen Ämtern, sozialen Institutionen und Wohnungsverwaltungen und Bauträgern. Es bleibt offen, ob das Unternehmen nach der Aufbauphase einer anderen bestehenden oder allenfalls noch zu gründenden Trägerschaft übertragen wird.

Wie erreicht man das WohnNetz?

WohnNetz
 Geschäftsstelle
 Florastrasse 16
 8630 Tann-Rüti
 Telefon 055/32 18 18
 Geschäftsleiter: Kaspar Jucker

ADRIAN SCHAAD+CO
 MALER UND TAPEZIERER

Rebstockweg 19, Postfach 206, 8049 Zürich, Tel. 01/341 75 06
 Auto-Telefon: 077/61 14 08 Fax 01/341 75 19