



Bild: Palma Fiacco

Ein Dach über dem Kopf genügt nicht

Wer Sozialhilfe bezieht, hat oft grosse Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden und ist häufig auf Unterstützung angewiesen. Für Obdachlose – denn es gibt sie auch in der Schweiz wie ein neue Untersuchung zeigt – gilt das umso mehr. Aber auch Personen mit mittlerem Einkommen haben immer mehr Schwierigkeiten, passenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden oder die nach einer Renovierung gestiegene Miete zu bezahlen.

SCHWERPUNKT

- 14 Wenn Sozialhilfeempfänger die Wohnung wechseln müssen - methodische Unterstützung bei der Wohnungssuche
- 18 Allein, machtlos, verdrängt – wie sich die neue (alte) Wohnungsfrage zeigt
- 22 Obdach- und Wohnungslosigkeit: die gravierendste Form von Armut
- 25 «Die Mieten sollen dem Zustand der Wohnungen entsprechen» Nachgefragt bei Laura Imhof, Mietfachstelle Biel

Wenn Sozialhilfeempfänger die Wohnung wechseln müssen – eine methodische Unterstützung bei der Wohnungssuche

Sozialhilfeempfänger, die in einer verhältnismässig teuren Wohnung leben, werden häufig gezwungen, sich eine günstigere Wohngelegenheit zu suchen. Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, kann das Sanktionen zur Folge haben. Die Sozialdienste müssen die betroffenen Personen wenn nötig bei der Suche nach einer im ortsüblichen Rahmen liegenden Wohngelegenheit unterstützen. Die Berner und die Luzerner Fachhochschule für Soziale Arbeit haben sich damit befasst, wie das methodisch bewerkstelligt werden kann.

Eine Wohngelegenheit ist eine «Ressource» oder ein «grundlegendes Vermögen» von uns Menschen, das existenzielle Bedürfnis nach einem Obdach zu befriedigen. Eine Wohngelegenheit dient etwa dazu, dass wir uns geschützt fühlen (z. B. vor Kälte), den Herausforderungen des Lebens stellen oder soziale Kontakte gestalten können. Die Sozialhilfe gewährt daher Anspruch auf «eine Unterkunft mit ausreichender Grundausrüstung». Ein entsprechenden Mindestanspruch auf eine genügende Unterkunft ergibt sich bereits aus Art. 12 der Bundesverfassung. Das kantonale Verfassungsrecht geht zum Teil darüber hinaus. Die effektiven Wohnkosten sind folgerichtig Bestandteil des sozialhilferechtlichen Existenzminimums, allerdings gemäss SKOS-Richtlinien nur für eine günstige Wohngelegenheit gemessen an den örtlichen Verhältnissen. Diese wird regelmässig über regional oder kommunal bestimmte Obergrenzen konkretisiert, die sich je nach Haushaltsgrösse unterscheiden.

Eine «günstige Wohnmöglichkeit» als Ressource für Sozialhilfebezieher weist folgende Merkmale auf:

- Sie hat mit einem existenziellen Bedürfnis (nach Obdach) zu tun
- Sie wird auf dem Markt gehandelt oder von gemeinnützigen Wohnbauträgern (z. B. Genossenschaften, Stiftungen) oder vom Staat aufgrund von Anspruchskriterien zur Verfügung gestellt
- Sie ist oft knapp verfügbar (z. B. in urbanem Raum mit geringer Leerwohnungsziffer und wenig günstigen Wohnungen)
- Der Zugang dazu ist einer Person oder Familie aus unterschiedlichen Gründen erschwert (z. B. fehlendes Know-how bezüglich der Wohnungssuche, Betreibungen, soziale Position)
- Sozialarbeitende haben meist keinen direkten Zugriff darauf.



Wer eine attraktive und bezahlbare Wohnung will, muss heutzutage manchmal sehr lange suchen oder Schlange stehen.

Bild: Keystone/Walter Bieri

Unterstützung der Wohnungssuche als Bestandteil der persönlichen Hilfe

Wenn Sozialhilfebeziehenden infolge eines überhöhten Mietzinses auferlegt oder verfügt wird, sich eine günstigere Wohngelegenheit zu suchen, dann haben Sozialdienste die Aufgabe, die Personen «soweit notwendig bei der Wohnungssuche zu unterstützen» wie in einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 2015 festgehalten ist.

Die Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden bei der Wohnungssuche erfolgt in der Regel im Rahmen der Beratung oder durch externe Angebote. Ziel der Hilfe sollte natürlich in jedem Fall sein, dass Personen befähigt werden, sich eine Wohngelegenheit selbst zu beschaffen. In einzelnen Situationen kann eine Fachperson allerdings auch stellvertretend für Klienten handeln, sofern diese nicht selbst dazu in der Lage sind. Das methodische Vorgehen der Fachpersonen zur Unterstützung der Wohnungssuche kann in folgenden Schritten erfolgen:

Bedarfsabklärung

Im ersten Arbeitsschritt klären Sozialarbeitende mit der betroffenen Person oder Familie, ob Fragen zu den Inhalten der rechtlichen Anordnung bestehen (z.B. Obergrenze, Nachweiserbringung), inwiefern aus Sicht der Klientinnen und Klienten ein Bedürfnis nach einer günstigeren Wohngelegenheit besteht und – falls ja – welcher Unterstützung die Person oder Familie bei der Wohnungssuche aus ihrer Sicht bedarf.

Eine gute Orientierung zur Festlegung des Unterstützungsbedarfs aus fachlicher Sicht geben dabei die Vergabekriterien von Liegenschaftsverwaltungen, wie sie die Niederlassungsleiterin eines grossen Immobiliendienstleiters darlegt:

1. Ausreichendes Einkommen zur Bezahlung des Mietzinses («1/3-Regel»)
2. Keine Betreibungen
3. Erfüllung der Eigentümer-Kriterien (z. B. Beherrschen der Landessprache, Haustiere ja/nein, Sozialhilfebeziehende ja/nein)
4. Positive Referenz des früheren Vermieters
 - Passung zwischen Anzahl Personen und Anzahl Zimmer
 - Passung zwischen Wohnbewerber und Mieterstruktur in Liegenschaft
 - Korrekte Bewerbungsunterlagen (Inhalt, Optik, Vollständigkeit)
 - Korrektes Auftreten bei der Besichtigung
 - Eingangsdatum der Bewerbung

Die Kriterien 1 bis 4 müssen erfüllt sein, damit die restlichen Kriterien zum Zuge kommen, wobei das dritte Kriterium je nach Eigentümer oder Wohnbauträger variieren kann. Da Sozialhilfebeziehende die «1/3-Regel» nicht erfüllen, sind sie bei der

FALLÜBERGREIFENDE AKTIVITÄTEN IM BEREICH WOHNEN

Die beschriebenen Aktivitäten im Rahmen der Einzelfallhilfe lassen sich durch eine fallübergreifende Strategie eines Sozialdienstes im Bereich Wohnen verbinden. Einerseits durch eine koordinierte Zusammenarbeit mit Institutionen der Wohnhilfe oder dem Einsatz von Freiwilligen zur Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden bei der Wohnungssuche. Andererseits durch den Kompetenzaufbau innerhalb der Organisation (z.B. Verantwortliche Bereich Wohnen) mit folgenden Aufgaben:

- Erfassung und Dokumentation einer «Ressourcengeografie»: Überblick über relevante Liegenschaftsverwaltungen, Eigentümer, subventionierte Wohnangebote der öffentlichen Hand, gemeinnützige Wohnbauträger, Angebote des betreuten und begleiteten Wohnens
- Ansprechperson für und Kontaktpflege mit lokalen Akteuren des Immobilienwesens (Liegenschaftsverwaltung, private Eigentümer, Genossenschaften etc.), z.B. durch Netzwerkanlässe, wechselseitige Information mit dem Ziel zur gegenseitigen Sensibilisierung bezüglich Wohnungsfragen von Sozialhilfebeziehenden).

Wohnungssuche meist auf finanzielle Garantien angewiesen. Geringere Chancen auf dem Wohnungsmarkt und damit einen höheren Unterstützungsbedarf dürften jene Personen aufweisen, die betrieben wurden oder anderweitige Kriterien nicht oder noch nicht erfüllen. Ebenfalls zu berücksichtigen in der Bedarfsabklärung ist, wie viele Wohngelegenheiten in der Region innerhalb der Mietzinsobergrenze verfügbar sind (z.B. anhand von Suchportalen).

Informationen und Befähigung

In einem zweiten Arbeitsschritt informieren Fachpersonen die Betroffenen über die Garantiemöglichkeiten. Dabei können folgende finanzielle Garantien unterschieden werden: die Verbürgung der Mietkaution (z.B. über Stiftungen wie maryon.ch, Winterhilfe oder die Gemeinde selbst) oder befristete Mietzinsgarantien. Ebenfalls sinnvoll ist die Abgabe eines Leitfadens zur Wohnungssuche.

Zudem beraten Fachpersonen Klienten zu Strategien der Wohnungssuche (z.B. Bestimmung der Wohnbedürfnisse, Nutzung von Suchportalen, Nutzung informeller Netzwerke, Kommunika- →

→ tion mit Liegenschaftsverwaltung oder Eigentümern, Erstellung eines Wohnbewerbungs dossiers), wobei hierzu ressourcen- und handlungsorientierte Techniken eingesetzt werden können, um Personen zu befähigen, möglichst viele Schritte der Wohnungssuche zu planen und durchzuführen.

Sozialarbeitende können ihren Klienten mitteilen, welche Vergabekriterien bei Liegenschaftsverwaltungen oder gemeinnützigen Wohnbauträgern bestehen und gemeinsam mit ihnen erörtern, wie sie diese erfüllen können. Dabei kann konkret bestimmt werden, welche Handlungen die unterstützte Person oder Familie selbst durchführen kann und wo sie auf stellvertretendes Handeln der Fachperson angewiesen ist.

Da Sozialhilfebeziehende die Bonitätskriterien nicht erfüllen, benötigen sie in der Regel eine Verbürgung der Mietkaution oder eine Mietzinsgarantie. Die Sozialdienste können diese, je nach den bestehenden kantonalrechtlichen Möglichkeiten, übernehmen. Zu den vorbereitenden Handlungen der Wohnungssuche gehören auch die Bestellung eines Betreibungsregistrauszugs, der für die Sozialdienste im Unterschied zu den unterstützten Personen meist kostenlos ist.

Besteht ein Eintrag über eine Betreibung, ist die Wohnungssuche erheblich erschwert. Bei vereinzelt oder zeitlich zurückliegenden Betreibungen kann eine transparente Erklärung, eine Referenz des Vermieters über die fristgerechte Zahlung oder eines allfälligen Arbeitgebers eine Zusatz-Option darstellen.

Erschliessung der Ressource

In einem dritten Arbeitsschritt wird angestrebt, eine günstige Wohngelegenheit zu beschaffen. Dies umfasst etwa die Wohnungssuche, -besichtigungen, -bewerbungen, die Kommunikation mit der Liegenschaftsverwaltung oder dem Eigentümer sowie gegebenenfalls den Zuschlag einer Wohnung und Abschluss eines Mietvertrags.

Die Wohnungssuche und allfällige Besichtigungen dürften in der Regel durch die Klienten selbst durchgeführt werden. Bei Bedarf können die Bewerbungsunterlagen auf ihre Vollständigkeit und Korrektheit hin überprüft werden. Zu einem Bewerbungsdossier gehören u.a. das Anmeldeformular, ein Begleitschreiben, ein Betreibungsregistrauszug, Kautions- und Mietzinsgarantie, die Police einer Haftpflichtversicherung, Referenzen sowie weitere verlangte Unterlagen.

Liegenschaftsverwaltungen und Eigentümer schätzen es, wenn Wohnungsinteressierte offen und transparent über ihren Sozialhilfebezug informieren. Dazu sollten Klienten und Klientinnen zuerst selbst bei der Liegenschaftsverwaltung anrufen und das Gespräch suchen. Danach kann die zusätzliche Kontaktaufnahme durch die Fachperson sinnvoll sein, um offene Fragen (z. B. bezüglich Finanzierung) zu klären. Grundsätzlich wird aus der Praxis empfohlen, dass wohnungssuchende Sozialhilfebeziehende den Kontakt der zuständigen Sozialarbeitenden (einschliesslich Direktwahl) angeben.



Bei Schwierigkeiten der Wohnfähigkeit (z.B. schlechte Referenzen des Vermieters, etwa aufgrund von Lärmklagen) oder vielen Betreibungen dürfte eine selbständige Wohnungssuche durch den Klienten oder die Klientin in den meisten Fällen nicht erfolgreich sein. In diesem Fall empfiehlt eine angefragte Fachperson mit Expertise in Sozialarbeit und Wohnen, eine Begleitung sicherzustellen und/oder gar weitergehende finanzielle Sicherheiten zu gewähren wie zum Beispiel die zeitlich befristete Übernahme von Mietverträgen. Für entsprechende Fälle ist eine Zusammenarbeit mit Institutionen der Wohnungshilfe zu prüfen, die es an verschiedenen Orten der Deutschschweiz gibt.

Übernahme der Ressource

Erhält der Klient den Zuschlag für die Wohnung, geht es in einem vierten Schritt um die Übernahme der Wohnung durch den Klienten. Auch hier kann Unterstützung des Klienten sinnvoll sein, insbesondere bei Fragen zum Mietvertrag (z. B. Verhältnis von Nettomiete und Nebenkosten), zur Kündigung der aktuellen Wohnung sowie zum Umzug. Im Falle von finanziellen Garantien ist zudem die Administration des Sozialdienstes mit allfälligen Zahlungsanweisungen zu beauftragen.

Falls eine betroffene Person oder Familie innerhalb der angeordneten Frist bei rechtlich korrekt auferlegter Pflicht keine Wohnung findet, muss die Sozialarbeiterin oder der Sozialarbeiter die in der rechtlichen Anordnung festgehaltenen Bewerbungsnachweise einfordern und überprüfen. Kann eine Person nachweisen, dass sie sich erfolglos um eine günstigere Wohnung bemüht hat, ist zu überlegen, wie die Wohnungssuche besser unterstützt werden kann, bzw. ob eine weitere Frist zur Wohnungssuche gesetzt



Bilder: Gaetan Bally/Keystone, Palma Fiacco

«Die Wohnungssuche und allfällige Besichtigungen dürften in der Regel durch die Klienten selbst durchgeführt werden. Bei Bedarf können die Bewerbungsunterlagen auf ihre Vollständigkeit und Korrektheit hin überprüft werden.»

wird. Eine Kürzung der übernommenen Wohnungskosten ist in diesem Fall nicht zulässig.

Eine Kürzung der übernommenen Mietzinse auf die geltende Mietzinsobergrenze oder nach Umständen auf die Miete der Wohnung, auf die verzichtet worden ist, ist rechtmässig, wenn fehlende Suchbemühungen des Klienten mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit dazu geführt haben, dass keine günstigere Wohnmöglichkeit gefunden wurde. Die allfällige Kürzung der übernommenen Mietkosten sind als sozialhilferechtliche Sanktion zu behandeln. Das heisst, es müssen die entsprechenden Verfahrensrechte beachtet werden. Kürzungen der übernommenen Wohnkosten können auch zulässig sein, wenn jemand bewusst und in Kenntnis der Sachlage in eine Wohnung umzieht, die einen Mietzins über der kommunalen oder regionalen Mietzinsrichtlinie aufweist. ■

Simon Steger

Professor BFH – Soziale Arbeit (methodische Aspekte)

Peter Mösch Payot

Professor HSLU – Soziale Arbeit (juristische Aspekte)

ANGEBOTE DER WOHNHILFE FÜR SOZIAL BENACHTEILIGTE HAUSHALTE

Die Publikation «Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte – Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden», die im Rahmen des nationalen Programms gegen Armut veröffentlicht wurde, stellt sieben angewandte Angebote der Wohnhilfe vor:

1. Wohnbegleitung: Individuelle soziale Begleitung der Wohnungssuchenden mit dem Ziel, den Wohnraum zu erhalten.
2. Finanzielle Garantien gegenüber Vermietern.
3. Subventionierung von Wohnungen: Gezielte Vergünstigung der Mieten von bestimmten Wohnungen.
4. Beratung rund um das Thema Wohnungssuche.
5. Wohnkostenzuschüsse an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen.
6. Vermietung von eigenen oder gemieteten Wohnungen und
7. Notunterkünfte und Notwohnungen als temporäre Hilfe für obdach- und wohnungslose Menschen. (www.gegenarmut.ch)

Allein, machtlos, verdrängt – wie sich die neue (alte) Wohnungsfrage zeigt

Nur ein unbewohntes Haus ist ein gutes Haus, wenn die Liegenschaft saniert werden soll. Jeder verbleibende Mieter und jede verbleibende Mieterin verzögert die geplante Totalsanierung und verursacht Kosten. Die betroffenen Mieter verlieren damit nicht nur die Wohnung, sondern häufig auch ihr soziales Umfeld. Das Forschungsprojekt «Wohnsog» gibt einen Einblick in den «Entmietungsprozess».

«Entmieten» heisst der entsprechende Fachbegriff in der Immobiliensprache, in der Eigentümerinnen und Eigentümer, Hausverwaltungen und spezialisierte, in Kündigungspraktiken gut ausgebildete Immobilienfachleute miteinander Absprachen treffen. Diese Fachleute helfen, eine «Leerkündigung» eines Hauses oder einer Siedlung, bei der allen Mieterinnen und Mietern gekündigt wird, rechtssicher zu planen, zu kommunizieren und durchzuführen. Konkret gilt es, rechtliche Schritte gegen die Kündigung zu verhindern, notfalls mit Einschüchterungstaktiken. Für Rückfragen wird im Kündigungsschreiben beispielsweise eine nicht bekannte, nur telefonisch erreichbare und wenig verständnisvolle Kontaktperson angegeben, was die Hemmschwelle deutlich erhöht. Manchmal wird mit einzelnen Mieterinnen und Mietern ein «Deal» ausgehandelt: Beispielsweise wird für die verbleibende Zeit bis zum Auszug auf die Miete verzichtet oder gar eine Auszugsprämie bezahlt. Eine weniger subtile Massnahme besteht darin, die Menschen durch eine gezielt herbeigeführte bauliche Verwahrlosung der Immobilie oder durch die Erschwerung des Wohnens aufgrund von frühzeitig beginnenden Bauarbeiten zu vertreiben.

Wenn dann die letzte Mieterin und der letzte Mieter ausgezogen sind, wird die gesamte Siedlung saniert und infolgedessen baulich aufgewertet. Der dadurch neu entstehende Wohnraum liegt vielfach in einem Preissegment, welches für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr bezahlbar ist. Die Folge ist, dass sie verdrängt und durch neue Bewohnerinnen und Bewohner «ausgetauscht» werden. Damit wird ein ganzes Gebiet «sozial aufgewertet». Dieser Prozess von Verdrängung und baulicher und sozialer «Aufwertung» heisst in der stadtsoziologischen Fachsprache «Gentrifizierung». Wie erleben nun aber die Mieterinnen und Mieter die «Gentrifizierung» ihres Wohnortes im Zuge von Grosssanierungen und Ersatzneubauten und damit den (bevorstehenden) Verlust ihrer Wohnung? Stehen sie angesichts dieser schwierigen Situation zusammen? Oder müssen sie diese allein meistern?

Nicht Mensch, sondern Ware – die Perspektive der Betroffenen

Diesen Fragen geht ein von 2017 bis 2020 laufendes, vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) finanziertes und am Institut für Soziale Arbeit und Räume der Fachhochschule St.Gallen durchgeführtes Forschungsprojekt mit dem Titel «Bewältigung von drohendem Wohnungsverlust – die soziale Seite gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien», kurz: «Wohnsog», auf den

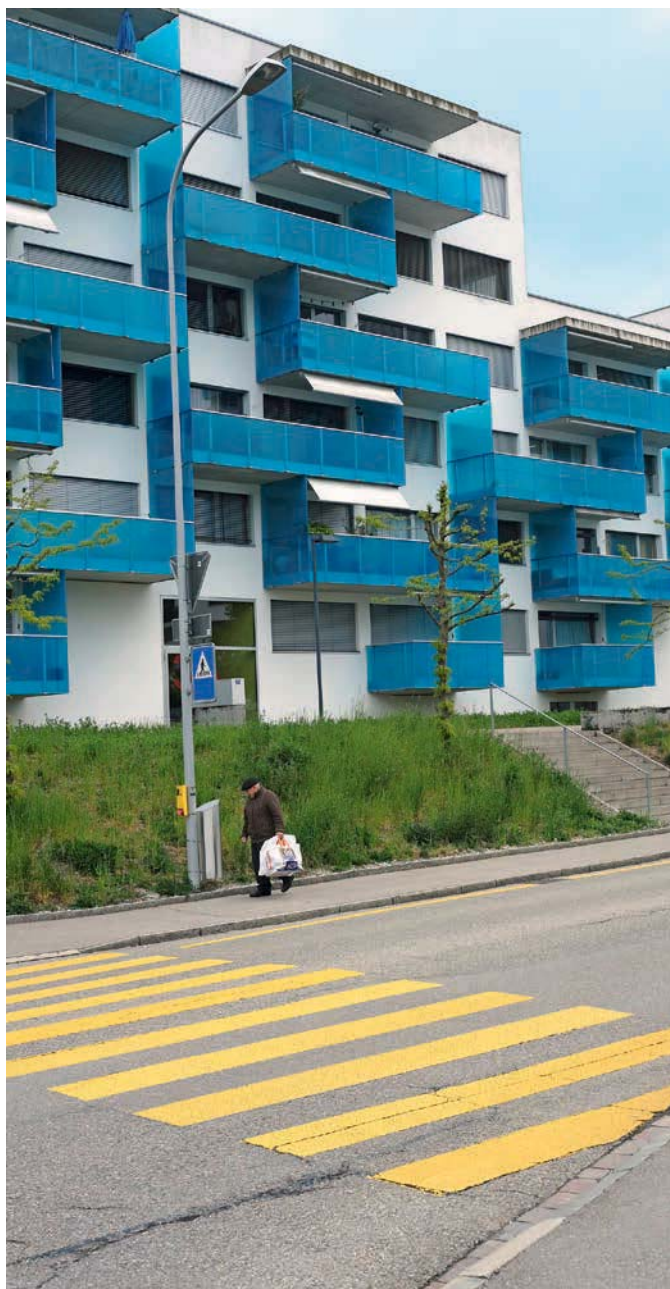
Grund. Darin wird systematisch die subjektive Perspektive betroffener Bewohnerinnen und Bewohner, ihr Erleben von «Entmietungsprozessen», erforscht. Die Ergebnisse sollen dazu dienen, Unterstützungsangebote für Menschen in ähnlich prekären Wohnsituationen zu erarbeiten. Befragt wurden Personen aus drei Siedlungen, die mittels baulicher Massnahmen aufgewertet werden, in ganz unterschiedlichen Schweizer Städten. Ihre Wohnung haben sie bereits verloren oder werden sie im Zuge der baulichen und sozialen Aufwertungen noch verlieren.

Als ungerecht, erniedrigend und unwürdig erleben viele Mieterinnen und Mieter die Kündigung selbst, aber auch das damit verbundene Verfahren. Die gesetzten Fristen seien zu kurz. Ihnen wurde bei der Wohnungssuche die Hilfestellung unterlassen und es wurde mit ihnen in einer «kalten» Sprache kommuniziert. Frau Hauser, eine Interviewpartnerin, die – wie auch die weiteren hier zitierten Personen – in Wirklichkeit anders heisst, bringt ihre Gefühle folgendermassen auf den Punkt: «Man ist sich nicht wie ein Mensch vorgekommen, sondern wie eine Ware.»

Anfängliche Solidarität kippt in Konkurrenz und Missgunst

Die Bewohnerinnen und Bewohner merken jedoch bald, dass sie nicht allein sind mit dieser Situation – zumindest in einem ersten Moment, denn alle im Haus sind von der Kündigung ihrer Wohnung betroffen. So entsteht eine Schicksalsgemeinschaft: Man tauscht sich aus, gibt sich Ratschläge und fühlt sich stärker miteinander verbunden als vor der Kündigung. Gemeinsam werden formal-rechtliche Schritte mit Hilfe des Mieterverbands verfolgt, Petitionen lanciert oder die Politik und die Medien eingeschaltet. Frau Hauser beschreibt diese gegenseitige Unterstützung, aber auch die Hoffnungslosigkeit des Unterfangens, in ihren Worten: «Ja, und diese Gruppe, wir haben uns gegenseitig Mut gemacht, wir haben gefunden: Besser als gar nichts machen! Statt die Faust im Sack, lieber ein bisschen etwas unternehmen! Wir können nichts verlieren! Doch, wir haben dann quasi verloren, aber wir haben gleichwohl etwas gemacht.»

Die Solidarität untereinander wird jedoch mit fortschreitender Zeit brüchig. Dies hat damit zu tun, dass sich die Mieterinnen und Mieter selbst als machtlos erleben. Die Interessen anderer Akteure des Wohnungsmarktes, wie Eigentümer oder Verwaltung, scheinen viel stärker. Diese haben viel mehr Ressourcen, ihre Interessen durchzusetzen; sie sitzen am längeren Hebel. Ihnen gegenüber fühlt sich Frau Hauser handlungsunfähig, «Weil die so mächtig



Die Kündigung der Wohnung wird meist als ungerecht und erniedrigend empfunden.
Bild: Palma Fiacco

«Als ungerecht, erniedrigend und unwürdig erleben viele Mieterinnen und Mieter die Kündigung selbst, aber auch das damit verbundene Verfahren.»

sind und ich so klein.» Manche fürchten, dass sie persönlich benachteiligt werden, wenn sie sich zur Wehr setzen – sowohl bei der anstehenden Wohnungssuche, als auch in beruflicher Hinsicht, da ohne eine neue Wohnung im näheren Umfeld plötzlich auch der Arbeitsplatz in Gefahr ist. Auch in sozialer Hinsicht hätte ein Umzug an einen entfernten anderen Ort den Verlust der vertrauten Umgebung, der Schule und des Freundeskreises der Kinder, der Heimat zur Folge. Frau Neumann, eine andere interviewte Bewohnerin, beschreibt diese Angst wie folgt: «Viele Leute hatten auch Angst vor Repressionen, natürlich, in einer Form, wenn du dich wehrst.» Die Eigentümer wie auch die Verwaltung lassen die Bewohnerinnen und Bewohner in dieser prekären Situation allein; in keinem der durchgeführten Interviews wird eine aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche erwähnt. Dadurch wird der (drohende) Wohnungsverlust zum individuellen Problem jedes und jeder Einzelnen und die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner entsolidarisieren sich.

Der angespannte Wohnungsmarkt in Ballungsgebieten zwingt die Mieterinnen und Mieter, möglichst schnell eine neue Wohnung zu suchen. Die Folge sind Konkurrenzverhältnisse unter den bisherigen Nachbarinnen und Nachbarn, die Frau Euler, eine weitere interviewte Person, beschreibt: «Naja, am Anfang waren ja alle noch kämpferisch, und das fand ich schön, dass alle zusammengehalten haben. Aber nach und nach, nachdem die Leute die Wohnungen dann auch gefunden haben, also die, die ich kenne, war das so ein bisschen: Ja, jetzt ist mir das auch egal, jetzt habe ich da auch keine Lust mehr, irgendwas zu machen. Ich hatte genug Ärger damit. So ungefähr. Und jetzt ist das Thema für mich erledigt.» Der drohende Wohnungsverlust wirkt sich also auch auf die sozialen Beziehungen aus: Freundinnen, Freunde, gute Bekannte werden zu Konkurrentinnen und Konkurrenten; Neid und Missgunst werden unter den Bewohnerinnen und Bewohnern entfacht.

Erlebte strukturelle Übermacht

Auch wenn bei einigen Interviewten Wut, Enttäuschung sowie Vorwürfe mangelnder Solidarität zum Ausdruck kommen, scheint es für viele zwingend, sich auf individuelle Lösungen im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten und der bestehenden Machtverhältnisse zu beschränken – anstatt diese gemeinschaftlich-solidarisch zu erweitern. Dies erklärt, dass einige Interviewte Verständnis für die Mieterinnen und Mieter, die eine individuelle Lösung für ihr Wohnproblem suchen, empfinden. Sie können die Gründe der Entsolidarisierung nachvollziehen.



Renovierte Wohnungen sind für die alte Mieterschaft
oft nicht mehr bezahlbar.

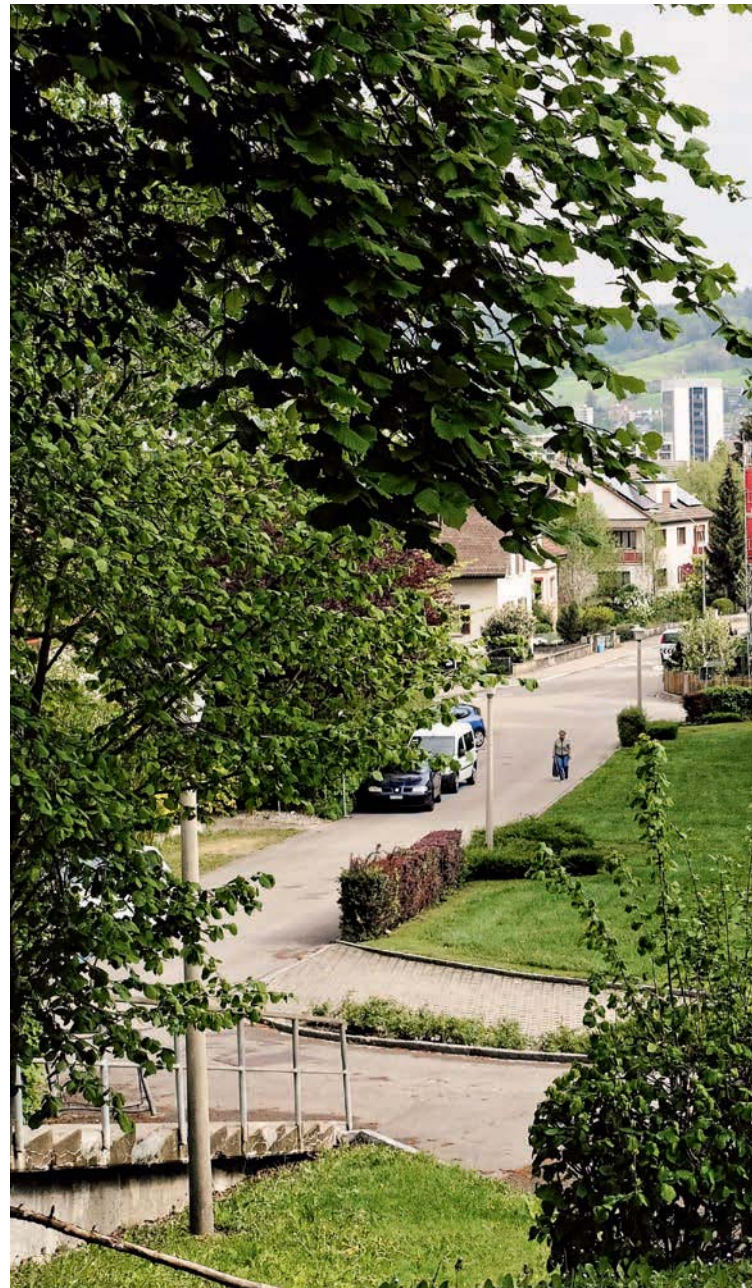
Bild: Palma Fiacco

→ Vielen von ihnen ist ausserdem bewusst, dass nicht sie, sondern die gesellschaftlichen Umstände für ihre Situation verantwortlich sind. Frau Iten, eine weitere befragte Person, spricht von den gesellschaftlichen Bedingungen, in denen die Mieterinnen und Mieter gefangen sind: «Und es hat natürlich auch damit zu tun – das ist jetzt aber so das Gesellschaftspolitische – das ist das Zerstören von diesen Quartieren, also von der Bevölkerung, die hier drinnen ist. Es verdienen einfach nicht alle so viel Geld, um Wohnungen finanzieren zu können. Und da ist für mich so die andere Frage: Ja, wohin laufen wir denn da?»

Wohnungsfrage als neue und alte Soziale Frage

Wohin die von Wohnverlust betroffenen und benachteiligten Personen ziehen, zeigen aktuelle Untersuchungen zu Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in Schweizer Städten wie Basel, Winterthur oder Zürich: an den Stadtrand und in Randgebiete der Agglomerationen; also dorthin, wo der Wohnraum noch nicht so teuer ist wie in den Ballungsgebieten und Zentren. Zu den klassischen Gruppen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, gehören einkommensschwache und/oder kinderreiche, aber auch junge Haushalte, Alleinerziehende, Arbeitslose, Ausländerinnen und Ausländer, Seniorinnen und Senioren sowie sozial diskriminierte Gruppen wie Flüchtlinge, Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen. Hinzu kommen immer mehr Personen, die aus sozio-ökonomischen Gründen in die Situation kommen, ihre Wohnung zu verlieren, wegziehen zu müssen und in unangemessenen und unsicheren Wohnverhältnissen zu leben. Immer häufiger sind das auch Menschen, die zur klassischen Mittelschicht zählen. Gemäss der Studie zur «Wohnraumversorgung in der Schweiz», die 2015 im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz durchgeführt wurde, sind 21 Prozent der Schweizerischen Wohnbevölkerung ungenügend wohnraumversorgt.

Damit tritt eine gesellschaftlich und sozialstaatlich nicht wirklich gelöste Soziale Frage an die Oberfläche: unwürdige, teilweise prekäre Wohnbedingungen, mangelnde Wohnraumversorgung, steigende Mieten, Benachteiligung immer grösserer Gruppen am Wohnungsmarkt, Verdrängungsprozesse, aber auch steigende Obdachlosigkeit, kurz: die Wohnungsfrage. Dieser Begriff stammt aus einer längst vergangen geglaubten Zeit: Im Übergang von Agrar- zu Industriegesellschaften wurden Massen von Menschen in den expandierenden Fabriken benötigt. Sie verliessen ihre Heimat auf dem Land, zogen in die rasch wachsenden Städte. Dort war man angesichts der Menschenmassen überfordert, die versorgt werden mussten, eine Bleibe brauchten. Die Folge waren ein (Über-)Leben unter desolaten Wohnbedingungen und andere soziale Missstände. Diese sozialen Probleme wurden damals unter dem Begriff der «Sozialen Frage» thematisiert, die spezifischen Probleme der Wohnversorgung unter dem Begriff der «Wohnungsfrage», angeregt insbesondere durch die Studien Friedrich Engels über die Wohn- und Lebensverhältnisse der Arbeiterinnen und Arbeiter



in England im 19. Jahrhundert. Später wurden im Rahmen der «Wohnungsfrage» auch Lösungsvorschläge diskutiert, die auf die Erziehung der Arbeiterklasse nach bürgerlicher Normalität vorstellung und auf eher bürgerliche Wohnpolitik setzten.

Nicht individualisierte, sondern gesellschaftliche Lösungen für die Wohnungsfrage

Zeichnet man die Geschichte der Wohnungsfrage nach, wie Sylvia Beck und ich dies in dem im Herbst 2019 erscheinenden Buch «Die Wiederkehr der Wohnungsfrage. Historische Bezüge und aktuelle Herausforderungen für die Soziale Arbeit» getan haben, wird deutlich: Der erzielte Kompromiss – die Absicherung von aus dem Arbeitsprozess herausgefallenen Menschen über das Sozialsystem – war nur einer auf Zeit; die strukturellen Probleme blieben ungelöst.

Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass die Wohnraumversorgung – auch hierzulande – hauptsächlich marktgetrieben ist: Mit der Investition in Wohnungen lässt sich derzeit viel



Geld verdienen. Seit der Einführung der Minuszinsen 2014 haben das auch die Pensionskassen vermehrt entdeckt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass wir uns alle mit unserer Rente an diesem Poker um so genanntes Betongold beteiligen. Dabei verdrängen wir, dass diese Marktverhältnisse dazu führen, dass immer mehr Menschen in unangemessenen, unsicheren Wohnverhältnissen leben (müssen), und in ihren Möglichkeiten, ihr Wohnen zu bestimmen und zu gestalten, zunehmend eingeschränkt sind.

Diese Einschränkung bezieht sich nicht bloss auf den Umstand, dass die Betroffenen die physisch-materielle Basis des Wohnens, also die Wohnung, verlieren; auch bestehende soziale Gefüge wie Nachbarschaften werden zerstört. Folgt man der Definition der Weltgesundheitsorganisation WHO, gehen mit dem Verdrängungsprozess also nicht nur die Wohnung als Dach über dem Kopf, sondern auch weitere zentrale Dimensionen des Wohnens verloren: die Bedeutung des Daheimseins, das Wohnumfeld und auch die Nachbarschaft als Gemeinschaft, das raumbezogene soziale Umfeld. Frau Manser aus unserer Untersuchung beschreibt

dies im Interview wie folgt: «Und ja, man verliert ja dann nicht nur das Heim, die Wohnung, man verliert auch die Gemeinde und all die Leute, die Kreise gehen immer weiter.»

Zusammenfassend sind es die Logik von Angebot und Nachfrage, der anhaltende Konkurrenzdruck sowie ungleiche Macht- und Herrschaftsverhältnisse, die die Wohnungsfrage erneut hervorreten lassen. Entmietungsprozesse im Rahmen von Totalsanierungen und Ersatzneubauten führen zu einer Individualisierung der Wohnungsfrage; damit einher geht eine schleichende Entsolidarisierung unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Dennoch kann eine nachhaltige Antwort nicht auf einer individualisierten Ebene liegen; vielmehr gilt es, die Wohnungsfrage als strukturelles Gesellschaftsproblem und mit ihr (oder zuerst) auch die Soziale Frage zu thematisieren. ■

Christian Reutlinger

Professor, Leiter Institut für Soziale Arbeit und Räume,
FHS St. Gallen

Obdach- und Wohnungslosigkeit: die gravierendste Form der Armut

Über Obdachlosigkeit in der Schweiz ist wenig bekannt. Es herrscht mehrheitlich die Meinung vor, dass es Obdachlosigkeit in der Schweiz nicht gibt. Eine Untersuchung der Hochschule für Soziale Arbeit der FHNW ist dieser Frage im Raum Basel nun nachgegangen. Sie zeigt auf, dass es auch in der Schweiz zahlreiche Menschen gibt, die keine Wohnung haben oder in äusserst prekären Wohnverhältnissen leben.

Das Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung ISOS der Hochschule für Soziale Arbeit FHNW hat im letzten Jahr im Auftrag der Christoph Merian Stiftung eine umfangreiche Studie durchgeführt, um das Ausmass und die Struktur von Obdach-, Wohnungslosigkeit und weiteren prekären Wohnsituationen zu bestimmen. Mit Unterstützung der verschiedenen Praxispartner wurde eine Befragung von 469 Nutzenden durchgeführt, die sich in zwölf Basler Einrichtungen der Obdachlosenhilfe aufhielten. Zudem wurde über mehrere Monate in einigen der Hilfseinrichtungen mitgearbeitet und es wurden dabei intensive Gespräche mit betroffenen Menschen geführt. Um ein genaueres Bild darüber zu bekommen, wie viele Menschen draussen übernachten, wurden eine Nachtzählung in zehn ausgewählten Gebieten Basels durchgeführt und amtliche Statistiken (z.B. zu den Notwohnungen der Sozialhilfe) ausgewertet.

In Basel waren im März 2018 rund 100 Menschen obdachlos. Etwa 50 Personen schliefen draussen, weitere 50 Personen in Notunterkünften (48 davon in der kantonalen Notschlafstelle, zwei in Moscheen oder Kirchen). Rund 200 Personen hatten keine eigene Wohnung. Sie waren in Notwohnungen der Sozialhilfe untergebracht. In der Nutzendenbefragung wurden zwei häufig übersehene prekäre Wohnsituation deutlich: Rund 31 Prozent der befragten Personen hatten aktuell keine eigene Wohnung und

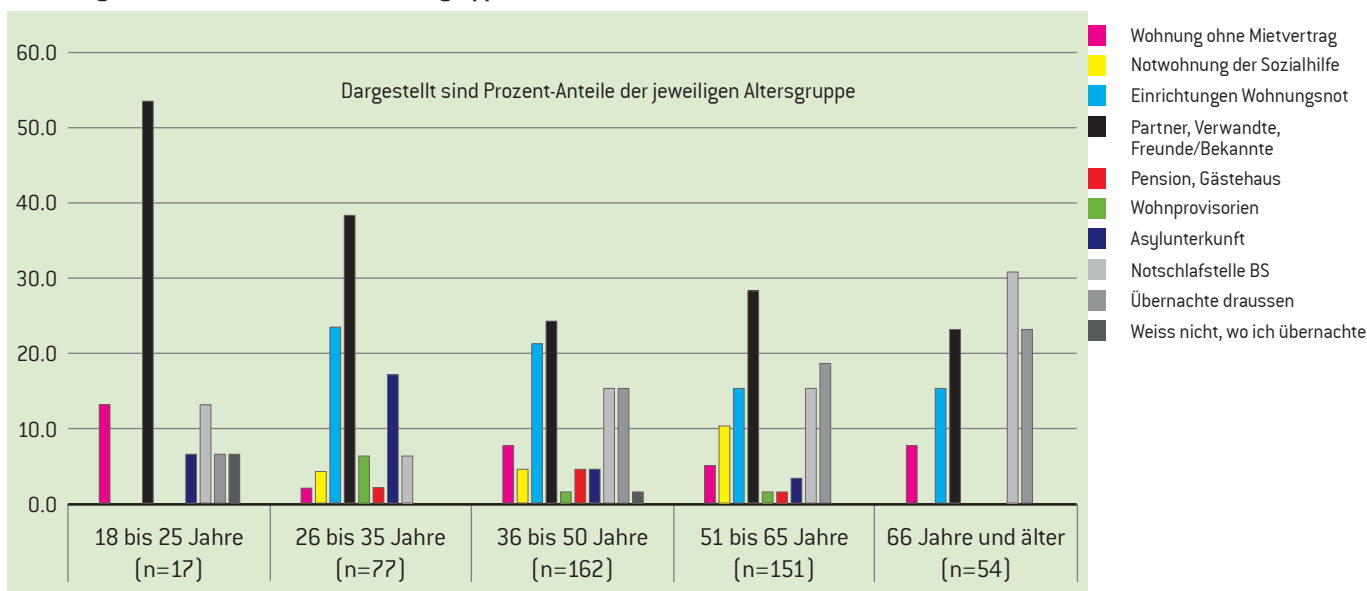
– vor allem jüngere Menschen – bewältigten ihre Wohnungsnot, indem sie bei Freunden und Bekannten schliefen. Aus der Forschung ist bekannt, dass vor allem Frauen ihre Wohnungsnot zu überwinden versuchen, in dem sie bei Bekannten übernachten oder gar Zwangspartnerschaften eingehen. Als prekär einzustufen ist die Beobachtung, dass 77 Prozent, also 362 der 469 Befragten, in ihrem Leben schon einmal obdachlos oder wohnungslos waren oder sich in einer ungesicherten oder unzureichenden Wohnsituation befanden. Viele Betroffene führen ein Leben im prekären Wohnen.

Es ist gerade diese mehrdimensionale Betrachtung von aktuellen Situationen und biografischen Verläufen, die für die Sozialhilfe hohe Relevanz hat und die zeigt, dass Obdachlosigkeit eine gravierende Form von Armut ist.

Meist Folge von Multiproblemlagen

Die meisten Befragten weisen Multiproblemlagen auf, eher selten ist nur eine Belastung (entweder im Bereich Arbeit, Familie oder Gesundheit) für den Verlust der Wohnung und den Weg in die Wohnungslosigkeit ausschlaggebend. Knapp jeder zweite der befragten Betroffenen, der aktuell wohnungslos ist oder früher in seinem Leben wohnungslos war, gibt finanzielle Probleme als Ursache für den Verlust der Wohnung an. Bei 55 Personen, vornehm-

Abbildung: Wohnsituation der Betroffenen, gruppiert nach Alter





Obdachlos: Manche schlafen draussen, andere in Notunterkünften oder bei Freunden.

Bild: zvg

lich Männern, ist diese Einkommensarmut mit dem Verlust des Arbeitsplatzes gepaart. Mit der Einkommensarmut wird bei einem nicht unerheblichen Teil auch die Kündigung oder das Ende des Mietvertrags wahrscheinlicher. Gesundheitliche Probleme werden am dritthäufigsten genannt, erklären aber selten alleine den Verlust der Wohnung. Hinzu kommen Beziehungsprobleme.

Die Auswertungen der offenen Antworten bringen von Seiten der Betroffenen als weitere Ursachen «Fluchterfahrungen», «Probleme mit dem Aufenthaltsstatus» und «Inhaftierungen» hervor. Der Verlust der Wohnung ist nur sehr vereinzelt eine freiwillige Entscheidung. Dass vor allem Verarmungsprozesse den Wohnungsverlust erklären, wird an den finanziellen Problemen und dem Verlust der Arbeit erkennbar, welche aus Sicht der Betroffenen häufig kombiniert als Ursachen genannt werden. Kommen gesundheitliche und familiäre Problemen hinzu, setzt sich die Abwärtsspirale für diese Menschen meist fort. Das bestehende Hilfesystem stösst im Umgang mit den multiplen Problemlagen dieser Menschen offensichtlich an Grenzen.

Besonders brisant ist für die Lösungssuche, der sich die Sozialhilfe gegenübersteht, dass Obdachlosigkeit häufig keine Episode im Lebensverlauf darstellt, sondern dass sie sich verstetigt. Das Übernachten im öffentlichen Raum hält bei den 23 Betroffenen, die hierzu Auskunft geben, im Durchschnitt 2.5 Jahre an. 61 Prozent aller Betroffenen sind mehr als ein Jahr in dieser Form obdachlos. Und auch Notunterkünfte, d.h. vor allem die Notschlafstelle, werden zu Dauerlösungen. Zwar beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 0.5 Jahre. Doch es gibt zwischen den Men-

MEHRFACHBELASTUNGEN ALS GRUND FÜR DEN WOHNUNGSVERLUST

Knapp die Hälfte (48%) der von Wohnungsverlust betroffenen Menschen gibt mehrere Gründe für den Wohnungsverlust an. Das zeugt von Multiproblemlagen aufseiten der Betroffenen:

- 17% (61 Personen) nannten drei und mehr Gründe, die zu ihrer Wohnungslosigkeit führten,
- 31% (111 Personen) nannten zwei Gründe
- 43% (156 Personen) nannten lediglich eine Ursache
- 9% (34 Personen) nannten keinen Grund.

Was das Zusammenspiel der Gründe für den Wohnungsverlust angeht, zeigen sich folgende Konstellationen:

- 15% der Betroffenen (55 Personen): Finanzielle Probleme und Verlust des Arbeitsplatzes (oder Konkurs),
- 13% (47 Befragte): Finanzielle Probleme und Gesundheitsprobleme,
- 12% (43 Befragte): Finanzielle Probleme und Kündigung/Beendigung des Mietvertrags,
- 9% (32 Befragte): Gesundheitsprobleme und Beziehungsprobleme.

Unter den 156 Personen, die einen einzigen Grund für den Wohnungsverlust nennen, sticht die finanzielle Problematik hervor:

- 39 Personen (25%) nennen finanzielle Probleme,
- 32 Personen (21%) nennen die Kündigung oder das Ende des Mietvertrags,
- 25 Personen (16%) nennen Beziehungsprobleme und lediglich
- 17 Personen (11%) nennen Gesundheitsprobleme.



→ sehen, die die Notschlafstelle nutzen, deutliche Unterschiede: 24 Prozent der Befragten nutzten die Notschlafstelle im Durchschnitt bereits seit einem Jahr. Und wer bei anderen Personen privat unterkommt, macht dies noch länger: Im Durchschnitt übernachteten die Personen bereits seit 2.6 Jahren bei Bekannten, Freundinnen oder Freunden, Verwandten oder beim Partner bzw. der Partnerin, weil sie keine eigene Wohnung haben.

Schimmel, Kälte, defekte Heizungen

Gleichzeitig haben die städtischen Verwaltungen nur wenige Wohnobjekte, auf die sie zurückgreifen können. Sie sind auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen und im Falle der «Gammelhäuser», die es auch in Basel gibt, den privaten Liegenschaftsbesitzern weitgehend ausgeliefert. Doch nicht nur in diesen Liegenschaften entsprechen die Wohnbedingungen nicht den erwarteten Bedingungen eines gesunden und zufriedenen Lebens. Insgesamt ist die Sozialhilfe aufgefordert, wieder vermehrt in die Kontrolle der Qualität des von ihnen vermittelten oder bezahlten Wohnraums zu investieren. Denn von den Personen, deren Mietvertrag durch die Sozialhilfe ganz oder teilweise finanziert wird, werden zum Teil gravierende Wohnverhältnisse berichtet: Schimmel, Kälte, defekte Heizungen, fehlende Duschgelegenheiten, Feuchtigkeit und in einzelnen Fällen sogar fehlender Strom.

Doch die Untersuchung stellt die grundsätzliche Frage nach der Bedeutung des Wohnens innerhalb des Leistungskatalogs der

Sozialen Sicherheit. Wohnen ist nach den Ergebnissen nicht einfach eine von vielen Dimensionen der Lebenslage (wie Arbeit oder Gesundheit). Fehlendes oder unzureichendes Wohnen scheint Merkmal gravierender (also auch lebensbedrohlicher) Armut zu sein, welches zentrale Lebensbereiche wie Gesundheit, Arbeit, Bildung, und gesellschaftliche Teilhabe massiv belastet.

Diese Einschätzung wird auch von den Vereinten Nationen (vgl. Abkommen über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte des UNO-Menschenrechtspakts) und verschiedenen NGO seit langem geteilt. Sie sehen das Wohnen als eine unabdingbare Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben und fordern verstärktes staatliches Engagement. Die Erkenntnisse der vorliegenden Studie sollten jedenfalls Anlass genug sein, den Zugang zu den städtischen Notbetten (z.B. der kantonalen Notschlafstelle) zu überdenken. Denn in Basel weisen diese häufig geringe Auslastungen bei gleichzeitig bestehender Strassenobdachlosigkeit auf.

Matthias Drilling und Jörg Dittmann

Professoren FHNW Hochschule für Soziale Arbeit

Studie:

Drilling, Matthias; Dittmann, Jörg; Bischoff, Tobias (2019): Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäres Wohnen. Ausmass, Profil und Bedarf in der Region Basel. LIVES Working Paper. www.lives-nccr.ch/

Tabelle: Ergebnisse der Basler Studie zur Obdach- und Wohnungslosigkeit; Angaben strukturiert entlang der europäischen ETHOS-Kategorien

Wohnsituation laut ETHOS-Typologie	Befragung 2018
Obdachlos	
Menschen, die im öffentlichen Raum übernachteten (z.B. Strasse, Park)	27 Personen 13.1% aller Betroffenen*
Menschen in Notunterkünften (Notschlafstelle, Gotteshäuser)	28 Personen 13.6% aller Betroffenen
Wohnungslos	
Übergangswohnungen (Notwohnung der Sozialhilfe)	12 Personen 5.8% aller Betroffenen
Einrichtungen Wohnungsnot und Wohnhilfen (z.B. Heilsarmee, ELIM)	37 Personen 18.0% aller Betroffenen
Asylunterkunft (z.B. Empfangs- und Verfahrenszentrum Basel, Kollektivunterkunft)	14 Personen 6.8% aller Betroffenen
Menschen, die von Einrichtungen (Gefängnissen, Psychiatrie) entlassen werden und ohne Wohnung sind	5 Personen in der Befragung mit Wohnungsverlust aufgrund der Inhaftierung
Herbergen (Pension, Hotel, Gästehaus)	5 Personen 2.4% aller Betroffenen
Ungesichertes Wohnen	
Wohnung ohne Mietvertrag	12 Personen 5.8% aller Betroffenen
Temporär wohnen müssen (beim Partner, Verwandten, Bekannten)	64 Personen 31.1% aller Betroffenen
Unzureichendes Wohnen	
Wohnprovisorien (Zelt, Campingwagen)	5 Personen 2.4% aller Betroffenen

*Zum Zeitpunkt der Befragung 206 Betroffene.

HOUSING FIRST

Erst die Wohnung, dann die Therapie. Dies ist das Konzept von Housing First. Ein Konzept, das sich seit den 1990er Jahren in europäischen Städten immer mehr durchsetzt. Die Idee ist, dass Obdachlose eine Wohnung und einen Mietvertrag erhalten – ganz ohne Verpflichtungen. Das ist neu, denn bisher werden Obdachlose in der Regel nur notdürftig untergebracht, sie müssen zuerst ihre Suchtprobleme in den Griff bekommen, dann im betreuten Wohnen lernen, sich anständig und zuverlässig zu verhalten etc. und erst dann erhalten sie unter Auflagen eine Wohnung. Viele schaffen das nicht. In Wien gibt es deshalb seit einigen Jahren das «Neunerhaus». Es stellt Obdachlosen eine Wohnung, medizinische Versorgung und Beratung zur Verfügung. Dies alles mit dem Ziel Voraussetzungen zu schaffen, damit sie ihre Lebenssituation selbst nachhaltig verbessern können. In drei Wohnhäusern und über 150 Wohnungen in ganz Wien leben 570 ehemals obdachlose Menschen. In der Schweiz hat sich der Ansatz Housing First noch nicht durchgesetzt. In der Stadt Basel soll nun aber ein Pilotprojekt lanciert werden. (ih)

Mehr gemeinnütziger Wohnungsbau als Lösung?

Voraussichtlich im Februar 2020 wird die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zur Abstimmung kommen. Die Initiative verlangt unter anderem, dass zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen in der Schweiz im Eigentum von Genossenschaften erstellt werden. Die Initianten wollen damit erreichen, dass mehr günstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Ist der genossenschaftliche Wohnungsbau die Lösung für den überhitzten Wohnungsmarkt?

Die Bedeutung der Wohnungsmärkte für ein gelingendes Leben könne kaum überschätzt werden, betonte der Stuttgarter Professor Tilman Harlander an einer Tagung in München letztes Jahr. Dabei gehe es sowohl um quantitative (Wohnungsangebot, Bezahlbarkeit) als auch um qualitative Aspekte (altersgerecht, Ausbaustandard, barrierearm etc.). Vor allem in den wachsenden Städten habe der Doppelcharakter der Wohnungen als Wirtschafts- und Sozialgut jedoch dazu geführt, dass hier etwas ziemlich aus dem Ruder gelaufen sei. Es habe hier eine Preis-Ralley eingesetzt, bei der bis weit in die Mittelschicht hinein immer weniger Menschen mithalten können.

Die Bundesverfassung formuliert in Art. 41 als Ziel, dass «Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können». Darauf beruft sich die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Sie fordert die Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau. Kantone und Gemeinden sollen ermächtigt werden, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und ein Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuführen. Zudem wird der Bund verpflichtet, den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe, zum Beispiel der SBB, einzuräumen. Bundesrat und Parlamentsmehrheit gingen diese Forderungen zu weit. Sie lehnten die Initiative ab und beschlossen als Gegenvorschlag eine Aufstockung des bereits existierenden Fonds de Roulement um 250 Mio. Fr., mit dem der genossenschaftliche Wohnungsbau ge-

fördert werden kann. «Die deutliche Zustimmung zur Aufstockung des Fonds de Roulement ist ein starkes Signal und ein grosser Erfolg für den gemeinnützigen Wohnungsbau», heisst es beim Dachverband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Aus dem Fonds de Roulement können gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewährt werden. Die Darlehen dienen als Rest- oder Überbrückungsfinanzierung für Neubauten, Umbauten oder Sanierungen von preisgünstigen und nicht gewinnorientierten Wohnungsbauprojekten.

Auch wenn Genossenschaftswohnungen für Sozialhilfebeziehende trotz der 15 bis 20 Prozent günstigeren Mieten immer noch zu teuer sind, so würden sie doch zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen, ist Natalie Imboden, Geschäftsführerin des Schweizer Mieterverbands, überzeugt. Eine Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – Ein Vergleich zu Miete und Eigentum», bestätigt dies. Der Preisvorteil gemeinnütziger Wohnungen gegenüber Mietwohnungen sei weiterhin deutlich und es wohnen überproportional viele Personen mit geringen finanziellen Ressourcen in diesem Sektor, heisst es im Bericht.

Wien – Stadt des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsmarkts

In der Schweiz gibt es bisher rund zweitausend gemeinnützige Bauträger. Sie besitzen etwas mehr als 185 000 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von fünf Prozent am Schweizer Wohnungsmarkt. In einzelnen Städten kann der Anteil höher liegen, in Zürich zum Beispiel beträgt er 25 Prozent. Dies ist immer noch wenig im Vergleich zu Wien, wo seit vielen Jahrzehnten in den kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau und -erwerb investiert wird, der jetzt bei über 60 Prozent liegt. 400 000 Wohnungen sind im Besitz der Stadt oder Genossenschaften. In Wien befindet sich auch eines der derzeit grössten Stadtentwicklungsprojekte Europas: Ein ganzes Stadtviertel entsteht hier am Stadtrand, wo sich vor ein paar Jahren noch Ackerland und ein stillgelegtes Flugfeld befanden. Bis zum Jahr 2028 werden hier etwa 10 500 Wohnungen für über 20 000 Menschen entstehen. Die Mieten in der österreichischen Metropole sind verhältnismässig günstig, im Durchschnitt zwischen sechs und sieben Euro pro Quadratmeter. Rufe nach Enteignungen oder dem Einfrieren von Mieten wie derzeit in Berlin sind hier jedenfalls nicht zu vernehmen. ■



Am Wiener Stadtrand baut die Stadt die Siedlung Aspern, inklusive U-Bahn-Verbindung zum Zentrum und See.

Bild: zvg

Ingrid Hess

«Die Mieten sollen dem Zustand der Wohnungen entsprechen»

NACHGEFRAGT Zu hohe Mieten oder Wohnungsmängel: Sozialhilfebeziehende treffen auf dem Wohnungsmarkt auf viele Hindernisse. In der Stadt Biel unterstützt die Mietfachstelle der Abteilung Soziales Betroffene darin, ihre Rechte geltend zu machen. Deren Leiterin Laura Imhof erklärt, warum ein korrektes Preis-Qualitäts-Verhältnis im Interesse aller Beteiligten ist.

«ZESO»: Frau Imhof, Sozialhilfebeziehende haben es oft schwer, eine passende Wohnung zu finden. Wie sieht der Wohnungsmarkt in Biel für Sozialhilfebeziehende aus?

Laura Imhof: Der Wohnungsmarkt in Biel ist gesund, es gibt genügend leere Wohnungen, die zur Verfügung stehen. Das Angebot ist auch im günstigen Bereich grundsätzlich da. Doch das ändert nichts daran, dass es für Sozialhilfebeziehende oft schwierig ist, eine Wohnung zu finden – beispielsweise, weil sie Schulden haben oder gesundheitlich eingeschränkt sind. Es gibt viele Faktoren, welche die Suche auf dem Wohnungsmarkt erschweren.

Wie ist die Wohnqualität? In was für Wohnungen lebt man als Sozialhilfebeziehende in Biel?

Eine Pauschalantwort ist schwierig, da wir als Mietfachstelle in erster Linie mit den Problemfällen konfrontiert sind. Aber man kann wohl schon sagen, dass es im billigeren Segment viele eher schlecht unterhaltene Wohnungen gibt. Die Gebäude sind alt, vielerorts wurde sehr wenig oder nie investiert. Dementsprechend schlecht ist teilweise der Zustand von Küchen und Badezimmern. Häufige Probleme sind schlechte Installationen oder Feuchtigkeitsbefall von Wohnungen.

Wie kann die Mietfachstelle bei solchen Problemen Unterstützung bieten?

Wir bieten Unterstützung bei der Forderung von Mängelbehebung. Mit Einverständnis der Sozialhilfebeziehenden schauen unserer Mitarbeitenden die Wohnungen vor Ort an. Wenn wir Mängel feststellen, unterstützen wir die Personen darin, ihre Rechte geltend zu machen. Wir unterstützen sie während des ganzen Verfahrens, von Mängelbeschreibungen bis zur Mängelbehebung und Mietzinsreduktion. Wenn nötig, begleiten wir sie bis zur Schlichtungsverhandlung. In der Regel ist die Mietfachstelle durch die Sozialhilfebeziehenden bevollmächtigt, mit den Vermietern in Verbindung zu treten, um das Mietverhältnis zu klären und Lösungen zu finden.

Das werden die wenigsten Sozialhilfebezüger von alleine tun. In den meisten Fällen werden sie froh sein, überhaupt eine Wohnung gefunden zu haben, und wollen keine Auseinandersetzung mit dem Vermieter riskieren.

Die Mietzinsen werden durch die Sozialhilfe respektive Steuergelder bezahlt. Es ist deshalb wichtig, dass die Mieten dem Wert und Zustand der Wohnungen entsprechen. Die Sozialhilfebeziehenden haben eine Mitwirkungs- und Bedarfsminderungspflicht, so dass sie von den Sozialarbeitenden und der Mietfachstelle gefördert und gefordert werden, die notwendigen Schritte zu unternehmen, um ein gutes Mietverhältnis und ein korrektes Preis-Qualitäts-Verhältnis zu sichern. Aus diesem Grund werden die Sozialhilfebeziehenden während des Verfahrens begleitet und unterstützt. Dies ist von besonderer Bedeutung, weil eine allfällige Mietzinsreduktion die Sozialhilfe entlastet – aber auch die Kosten nach einer Ablösung von der Sozialhilfe nachhaltig tief hält. Bei neuen Sozialhilfedossiers prüft die Mietfachstelle die Mieten automatisch auf Angemessenheit und Verhältnismässigkeit. Tatsächlich geht es aber immer um eine Kosten-, Nutzen- und Risikoabwägung. Wir wollen bestehende Mietverhältnisse nicht gefährden.

Sie haben einen guten Einblick in den Zustand der Wohnungen.

Werden oft zu hohe Mieten verlangt? Und wenn ja, was kann man tun?

Die Frage ist, was eine zu hohe Miete ist. Wenn ein Mietvertrag besteht, sind Mieter und Vermieter ja grundsätzlich eine Einigung eingegangen. Natürlich gibt es Anhaltspunkte bezüglich Orts- und Quartierüblichkeit oder des Zustands der Wohnung. Missbräuchlich ist der Mietzins, wenn der Vermieter eine zu hohe Rendite erzielt oder wenn die Miete beim Mieterwechsel erheblich erhöht wurde, ohne dass Investitionen vorgenommen wurden. Dann kann der Anfangsmietzins angefochten werden; auch dabei kann die Mietfachstelle unterstützen. Nur: Im Kanton Bern muss aktiv nach dem alten Mietzins gefragt werden, er wird nicht automatisch offen gelegt.

Was raten Sie Sozialhilfebeziehenden auf Wohnungssuche?

Es ist vor allem wichtig, ein gutes und komplettes Bewerbungsdossier griffbereit zu haben. Der Sozialhilfebezug muss nicht per se immer ein Nachteil sein. Denn die Vermieter wissen, dass das Sozialamt den sozialhilfebeziehenden Personen die Miete bezahlt und dementsprechend der Betrag für die Miete sicher verfügbar ist.

Wenn Sozialhilfebeziehende in zu teuren Wohnungen leben, müssen sie umziehen. Kommt das oft vor?



Bild: zvg

Das war ein sehr präsent Thema, als wir 2016 die Mietzinslimiten angepasst haben. Eintreten kann dieser Fall auch dann, wenn Personen neu in die Sozialhilfe kommen und sich vorher in einer ganz anderen Lebenssituation befanden. Oder wenn sich Familienstrukturen ändern, beispielsweise erwachsene Kinder von zu Hause ausziehen. Im Normalfall werden Sozialhilfebeziehende dann per Weisung informiert, dass ihre Miete die Limite übersteigt und eine Frist mitgeteilt, innert der eine neue Wohnung gesucht werden muss. Diese Frist kann begründet auch verlängert werden.

Was, wenn keine Wohnung gefunden wird?

Wichtig ist, dass die Sozialhilfebeziehenden ihre Bemühungen dokumentieren. Wir können Personen auch an Angebote wie beispielsweise Casanostra (Verein für Wohnhilfe) weitervermitteln. Und es gibt auch Gründe, weshalb Personen vorläufig in Wohnungen bleiben können, die die Mietzinslimiten übersteigen. Das können Faktoren wie Verwurzelung und Integration der Kinder im Quartier sein, oder gesundheitliche Gründe, die einen Umzug zumindest vorläufig verunmöglichen.

LAURA IMHOF

Laura Imhof ist Leiterin der Spezialdienste Abteilung Soziales der Stadt Biel. Zu den Spezialdiensten gehören der Rechtsdienst, das interne Revisorat, das Qualitätsmanagement sowie die 2015 gegründete Mietfachstelle. Die Mietfachstelle verfügt über 140 Stellenprozent. Die zwei Mitarbeitenden sind Fachleute der Immobilienbewirtschaftung.

Welche Aufgaben übernimmt die Mietfachstelle ansonsten?

Wir kümmern uns um alle mietrechtlichen Fragen. Beim Start 2015 war unsere Tätigkeit prioritär auf die Referenzzinssatz-Anpassung ausgerichtet. Danach verlagerte sich der Schwerpunkt auf Tätigkeiten wie Mängelbehebungen, das Kontrollieren von Mietverträgen, Nebenkostenabrechnungen oder die Anfechtung von Anfangsmietzinsen. Wir können bei Wohnungsbesichtigungen beigezogen werden und pflegen auch den Kontakt zu Partnern wie der Baupolizei oder zu Immobilienverwaltungen: Unser Interesse ist es auch, den günstigen Wohnraum möglichst zu sichern.

Es geht also vor allem um Kosteneinsparungen für die Stadt?

Das ist ein relevanter Faktor. Mit der Einforderung der Senkung des Referenzzinssatzes konnten jährlich wiederkehrende Einsparungen von ungefähr 530 000 Franken realisiert werden. Aber auch für die Sozialarbeitenden ist die Mietfachstelle eine Entlastung, da sie mietrechtliche Fragen an eine interne spezialisierte Stelle delegieren können. Die Sozialhilfebeziehenden fühlen sich besser unterstützt. Künftig wollen wir unser Angebot im präventiven Bereich ausbauen. Angedacht sind ergänzende Informationsveranstaltungen und Workshops zu Themen wie Wohnungsbewerbung, Hausreglement oder Verhalten in einer Mietwohnung. ■

Das Gespräch führte
Regine Gerber