"Die Mieten sollten dem Zustand der Wohnung entsprechen"

Autor(en): **Imhof, Laura**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO**

Band (Jahr): **116 (2019)**

Heft 2

PDF erstellt am: **19.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-865606

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

«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 Mängelbehebungsschreiben 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-Qualität-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

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 Stellenprozente. Die zwei Mitarbeitenden sind Fachleute der Immobilienbewirtschaftung.

Das war ein sehr präsentes 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.

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