

**Zeitschrift:** Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO  
**Herausgeber:** Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS  
**Band:** 103 (2006)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Wohnen will geübt sein : auch die Sozialhilfe ist gefordert  
**Autor:** Augsburger, Eric / Cosandier, Fabienne  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-840472>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 19.01.2026

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

## Zugang zum Wohnungsmarkt

# Wohnen will geübt sein: Auch die Sozialhilfe ist gefordert



Bessere Chancen auf dem Wohnungsmarkt dank sozialer Betreuung durch den Sozialdienst: Dieser Ansicht sind die Immobilienfachleute.

Bild: Stefan Süess

*Eine Wohnung finden und sie behalten können, das ist für Sozialhilfe Beziehende nicht einfach. Eine Studie des Kantons Neuenburg kommt zum Schluss, dass Vermieter und Sozialdienste zusammenspannen sollten.*

Menschen, die in einer Notlage sind, haben auf dem Wohnungsmarkt einen schweren Stand. Diese Tatsache hat die ANIAS (s. Kasten) 2002 dazu veranlasst, mittels einer Arbeitsgruppe «Wohnen» eine Studie zu erstellen, um zu eruieren, welchen Zugang benachteiligte Bevölkerungsgruppen im

Kanton Neuenburg zu Wohnungen haben und welche Massnahmen es braucht, damit sie die Wohnung nicht verlieren.

In einem ersten Schritt definierte die Arbeitsgruppe besondere Risikogruppen und ermittelte die Gründe, die zur Benachteiligung führen. Die in der Arbeitsgruppe vertretenen Immobilienfachleute machten geltend, dass die Betroffenen häufig unsorgfältig mit dem Mietobjekt umgehen würden und dass es gelegentlich zu Konflikten mit Nachbarn komme. Die soziale Betreuung dieser Mieter und die Kostenübernahme durch Dritte könnten deshalb die Chancen der so genannten Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt steigern. In einem weiteren Schritt eruierte die Arbeitsgruppe die allgemeine Lage auf dem

Wohnungsmarkt im Kanton sowie die aktuelle Sozialpolitik, die Kanton und Gemeinden in dieser Frage betreiben.

### **Hindernisse**

Um die Bedürfnisse der Betroffenen und die Unterstützung, die sie brauchen, genauer zu untersuchen, beauftragte die ANIAS das Geografische Institut der Universität Lausanne mit der Auswertung weiterer Fragen. Dabei wurden unter anderem folgende Kriterien berücksichtigt:

- Immobilienpark des Kantons auf der Basis der leer stehenden Mietwohnungen
- Zuteilungsmodalitäten der Vermieter
- Profil der Risikogruppen
- Profil der Personen ohne Wohnung

- Erwartungen der Vermieter bezüglich Betreuung und Kostenübernahme
- Handlungsmöglichkeiten der Sozialarbeitenden

Die Studie hat zudem die Preise der leer stehenden Wohnungen und die von der Sozialhilfe angewandten Richtlinien verglichen. Sie kommt zum Schluss, dass die Mietzinshöhe nicht in erster Linie ausschlaggebend dafür ist, ob eine Wohnung behalten werden kann. Andere Faktoren sind dabei entscheidend:

- Um überhaupt Zugang zu einem Auswahlverfahren zu haben, müssen Betroffene Kenntnis haben von frei werdenden Wohnungen. Die Transparenz des Marktes ist diesbezüglich mangelhaft. Zudem sind gewisse Kategorien von Bewerberinnen schlecht über das Anmeldeverfahren informiert, so dass sie bereits bei der ersten Hürde scheitern.
- Die Verschuldung kann ein zentrales Selektionskriterium sein, vor allem wenn die Konkurrenz gross ist. Sozialhilfe-Beziehende und Working Poor sind deshalb besonders beteiligt, da sie die von den Vermieter geforderten Garantien nicht leisten können.
- Die Angst der Vermieter vor finanziellen Verlusten beteiligt zudem drogen- und alkoholkranke Bewerberinnen und Bewerber sowie Gruppen von Menschen mit psychischen Problemen oder junge Sozialhilfe-Beziehende.

### Forderungen der Vermieter

Die Vermieter befinden, dass ihre Interessen ungenügend berücksichtigt werden und die öffentlichen Massnahmen mangelhaft sind. Die Kritik richtet sich in erster Linie an die kommunalen Sozialdienste und wird wie folgt präzisiert:

- fehlende Mietzinsgarantien
- fehlende Übernahme der Schadenskosten
- fehlende Betreuung bei Nachbarschaftskonflikten
- mangelnde Kontrolle beim Umgang mit dem Mietobjekt

- mangelnde Kontrolle der Bezahlung von Haftpflichtversicherungsprämien
- Schwierigkeiten, die Sozialarbeitenden im Problemfall zu erreichen

Diese Kritik ist in einzelnen Punkten auch Ausdruck davon, dass manche Vermieter schlecht über den gesetzlichen Rahmen informiert sind, in dem die Sozialhilfe intervenieren kann.

### Vernetzt arbeiten

Die Studie kommt zum Schluss, dass die Zusammenarbeit zwischen den Vermietern und den kommunalen Sozialdiensten verbessert und intensiviert werden muss. Schliesslich sei die Qualität dieser Zusammenarbeit ausschlaggebend dafür, ob beteiligte Personen eine Wohnung finden und behalten können. Konkret werden folgende Massnahmen ins Auge gefasst:

- Die Sozialdienste entwickeln gegenüber den Vermietern eine bessere Informationspolitik.
- Dem Personal der Immobilienverwaltungen werden Sensibilisierungskurse und Praktika in den Sozialdiensten angeboten.
- In den Sozialdiensten wird eine Referenzperson «Wohnen» eingesetzt.
- Die Sozialarbeitenden vereinheitlichen ihre Praxis bezüglich der Mietzinsgarantien.
- Die Bezahlung der Haftpflichtversicherungsprämie wird besser kontrolliert.
- Es soll eine Ethikcharta ausgearbeitet werden, die für eine bessere Transparenz sorgt.
- Es wird eine Kontrollgruppe bestehend aus Sozialarbeitenden und Vermietern eingerichtet.

Schliesslich müsste auch ein statistisches Werkzeug entwickelt werden, um die Situation der Menschen, die keine Wohnung haben, zu evaluieren.

### Appell an die Politik

Eine Delegation des Vorstandes der ANIAS hat Vertreterinnen und Vertreter der Exekutive der Städte Neuenburg, La Chaux-de-Fonds

### ANIAS

Der «Association neuchâteloise des institutions de l'action sociale» (ANIAS) gehören private und öffentliche Institutionen an, die im Kanton Neuenburg im Bereich der ambulanten Sozialhilfe tätig sind. Ihr Ziel ist, die angewandte Forschung von und für Fachleute, die Bildung von Netzwerken, die Evaluationen im Sozialwesen sowie die Prävention zu fördern.

und Le Locle sowie eine Delegation des Kantonsrates getroffen, um ihnen die wichtigsten Schlussfolgerungen dieser Studie vorzustellen. Die ANIAS-Delegation hat ihnen wärmstens empfohlen, sich der Wohnprobleme der zunehmenden Zahl von verarmenden Menschen im Kanton Neuenburg anzunehmen. Diese Begegnungen waren fruchtbar, und es besteht Aussicht darauf, dass sich die Behörden des Problems bewusst werden und konkrete Massnahmen treffen.

**Eric Augsburger**  
Projektleiter ANIAS  
**Fabienne Cosandier**  
Arbeitsgruppe Wohnen

Studie als pdf bestellen:  
eric.augsburger@ne.ch

### STADT-LAND-GEFÄLLE

#### Vergleich mit IV und ALV

Ob sich das Phänomen der ungleichen Verteilung von Fällen zwischen Stadt und Land auch bei der Invalidenversicherung (IV) oder Arbeitslosenversicherung (ALV) zeigt, wurde bisher nicht analog der Sozialhilfe untersucht. Das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) verweist aber auf eine Studie aus dem Jahr 2002, wobei die IV-Neuberentungen in den zehn bevölkerungsreichsten Schweizer Städten untersucht worden sind. Dabei wurden die Quoten der Neurenten von Stadt und Kanton miteinander verglichen. Ausgangslage für diese Studie war die Vermutung, dass einzelne hohe kantonale IV-Berentungsquoten auf einen hohen Anteil an Stadtbevölkerung zurückzuführen seien. Diese Vermutung hat sich nicht bestätigt. Allerdings konnte festgestellt werden, dass die Quoten der Städte fast überall über der entsprechenden kantonalen Quote liegen.

Zur Entwicklung der ALV in dieser Frage liegen gemäss Staatssekretariat für Wirtschaft Seco keine entsprechenden Zahlen vor. (mb)