Wohnversorgung aus Sicht der Sozialhilfe

Autor(en): **Kehrli, Christin**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO**

Band (Jahr): **112 (2015)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-840080

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

STUDIE

Die Studie «Wohnversorgung in der Schweiz – Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen» wurde von der SKOS und der Fachhochschule Nordwestschweiz unter Mithilfe der Berner Fachhochschule im Rahmen des «Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz» realisiert, vom Bundesamt für Sozialversicherungen BSV und vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO finanziert. Sie wird voraussichtlich im Januar 2016 publiziert. Die Studie wird im Internet auf der Website www.gegenarmut.ch und auf der Website der SKOS verfügbar sein.

UNGENÜGENDE WOHNVERSORGUNG

2012	Wohnkosten	Wohnungsgrösse	Wohnqualität	Wohnlage	Gesamtwohnversorgung	Anteil der Haushalte
Gesamt	15,5%	6,2%	4,2%	9,6%	20,8%	100,0%
Arm	82,0%	12,6%	7,5%	12,4%	83,5%	10,0%
Nicht arm	8,0%	5,6%	3,8%	9,3%	15,5%	90,0%
Prekär	48,9%	8,0%	7,0%	11,5%	57,1%	6,4%
Weder arm noch prekär	5,3%	5,5%	3,7%	9,1%	12,9%	83,7%

Grafik 2: Ungenügende Gesamtwohnversorgung für armutsbetroffene Haushalte und Haushalte in prekären Lebenslagen und deren Begründung durch die vier Dimensionen Kosten, Grösse, Qualität und Lage im Vergleich zur Gesamtbevölkerung. Quelle: BFS/SILC 2012

→ Haushalte mit Menschen ausländischer Herkunft sind mit 43 Prozent mehr als doppelt so häufig ungenügend wohnversorgt als Schweizer Haushalte (18 Prozent). Dabei fällt insbesondere der hohe Anteil von Haushalten in engen Wohnverhältnissen (23 Prozent) auf.

Auch Altersrentnerinnen und -rentner sind in der Gesamtbevölkerung mit 39 Prozent überdurchschnittlich oft ungenügend wohnversorgt. In den meisten Fällen ist diese Situation auf eine zu hohe Wohnkostenbelastung zurückzuführen. Rentnerhaushalte können trotz tiefer Einkommen über Vermögen verfügen. Allerdings kann nur ein geringer Teil der Altersrentnerinnen und -rentner eine zu hohe Wohnkostenbelastung im Vergleich zum Einkommen durch einen Vermögensverzehr auffangen.

Fazit

Vier von fünf armutsbetroffenen Haushalten haben eine zu hohe Wohnkostenbelastung. Armutsbetroffene finden zudem oft nur schwer eine bezahlbare Wohnung oder sie müssen enge Wohnverhältnisse, mangelhafte Wohnungsqualität oder eine ungünstige Wohnlage in Kauf nehmen, um Wohnraum zu erhalten. Eine ungünstige Wohnversorgung ist somit eine wichtige Facette der Lebenslage von Armutsbetroffenen. ■

Wohnversorgung aus Sicht der Sozialhilfe

Die im Rahmen der Untersuchung geführten Gespräche mit zehn Expertinnen und Experten aus der Sozialhilfe sowie mit zehn Fachstellen im Wohnungswesen aus der ganzen Schweiz geben auch wertvolle Hinweise, wo angesetzt werden könnte, um die Situation für Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Sozialhilfebeziehende gehören oft zur Gruppe der Personen, die faktisch vom freien Wohnungsmarkt ausgeschlossen sind. Es gibt jedoch auch Gemeinden, in denen einzelne Vermieter Sozialhilfebeziehende als risikoarme Gruppe identifizieren, da die involvierten Sozialdienste einen grossen Teil der Risiken der Vermietung abdecken respektive kompensieren. Generell haben Wohnungssuchende ausländischer Herkunft, unabhängig vom Aufenthaltsstatus und der Nationalität, aber insbesondere solche mit dunkler Hautfarbe, bei einem angespannten Wohnungsmarkt einen sehr schwierigen Stand. Auch Familien werden, zumindest in den Kernstädten, häufig als Risikogruppen genannt. Oft finden sie bei Zuwachs keine grössere Wohnung und leben dann in überbelegten Wohnungen. Für Personen, die in ein Betreibungsverfahren verwickelt sind, ist der selbständige Zugang zum Wohnungsmarkt faktisch unmöglich.

Neben der Wohnungsgrösse wird von den Sozialdiensten und Fachstellen auch die Wohnungsqualität als häufiges Problem genannt. Dabei ist Schimmel der am häufigsten genannte Mangel bei der Wohnqualität. Diese Problematik lässt sich allerdings zum Teil auch auf fehlende Wohnkompetenzen der Mieter zurückführen. Wer beispielsweise richtig lüftet, kann das Risiko eines Schimmelbefalls verkleinern. Derartige Situationen führen auch zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Mieterseitig kommt es immer wieder vor, dass diese beispielsweise nicht wissen, wie sie eine Waschmaschine benutzen müssen oder welche Usanzen allgemein in der Nachbarschaft gelten, was die Ausschlusstendenz verstärkt. Neben Migrantinnen und Migranten sind Personen mit psychischen Erkrankungen oder auch ganz junge Menschen vergleichsweise häufig nicht in der Lage, sich den Anforderungen entsprechend zu verhalten.

Dilemma bei den Mietzinsrichtlinien

Die Sozialhilfe hat über ihre Mietzinsrichtlinien einen grossen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Werden die Mietzinsobergrenzen zu tief angesetzt, ist es für sozialhilfebeziehende Menschen noch schwieriger, eine Wohnung zu finden, und sie sehen sich möglicherweise gezwungen, in eine andere, «günstigere» Gemeinde umzuziehen. Werden die Mietzinsobergrenzen zu hoch angesetzt, reagieren gewinnmaximierende Vermieter, indem sie die Mietzinsen für ihre günstigsten Wohnungen erhöhen. In der Folge steigt das Mietpreisniveau weiter an.

Nochmals eine andere Problematik aus der Sicht der Sozialhilfe ist die Praxis, dass manche Sozialhilfebeziehende einen Teil der Mietkosten aus ihrem Grundbedarf decken müssen. Wenn dies einem expliziten Wunsch der Unterstützten entspricht, da diese dem Wohnen mehr Bedeutung beimessen als einem anderen Bedürfnis, mag dies im Rahmen der individuellen Freiheiten zulässig sein. Unzulässig ist hingegen, wenn dies von Sozialhilfebeziehenden verlangt wird, weil für sie keine günstigere Wohnung gefunden werden kann.

Sozialhilfebeziehende sind faktisch oft vom freien Wohnungsmarkt ausgeschlossen sind. Bild: Keystone

Um Wohnungen für Sozialhilfebeziehende zu erhalten, müssen Sozialdienste die Forderungen der Vermieter erfüllen. Das kann bedeuten, dass sie den Mietzins direkt dem Vermieter überweisen, anstatt den Beitrag an die Wohnkosten der Soziahilfe beziehenden Person zur eigenständigen Begleichung zu überlassen. Damit fällt ein wichtiges Instrument weg, mit dem die unterstützten Personen durch eigenständiges Managen des Zahlungsverkehrs auf das Leben ohne Sozialhilfe vorbereitet werden sollen. Unter diesem Aspekt ist es auch problematisch, dass immer mehr Vermieter verlangen, dass Sozialdienste oder private Fachstellen für Wohnungsfragen gemeinsam mit den Mietern Solidarmietverträge unterzeichnen und Mietkautionen hinterlegen. Neben dem grossen administrativen Aufwand ist dies unter rechtlichen Aspekten heikel. Spätestens bei der Ablösung der unterstützten Person entstehen Probleme, da die Sozialhilfe ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zuständig ist und die Vermieter möglicherweise nicht Hand bieten, den Mietvertrag auf die bisher unterstützte Person umzuschreiben.

Was die Sozialhilfe tun kann

Sozialarbeitende verfügen oft über beschränkte Kenntnisse über das Funktionieren des Wohnungsmarkts und des Mietrechts. Und für den Aufbau und die Pflege von Beziehungen zu Vermietenden und Immobiliengesellschaften fehlt ihnen die Zeit. Damit beispielsweise drohende Kündigungen abgewendet werden können, muss in den Sozialdiensten das Wissen über die Mechanismen der Wohnungsvermittlung verbessert werden. Die in der Westschweiz (Lausanne, Genf) gewählte Lösung mit der Schaffung spezialisierter Abteilungen («Unité Logement») innerhalb der Sozialdienste kann insbesondere für grössere Sozialdienste als Vorbild dienen. Diese Abteilungen begleiten Sozialhilfebeziehende nicht nur bei der Wohnungssuche, sie knüpfen und pflegen auch Beziehungen zu Immobilienfirmen. Die Erfahrungen zeigen, dass die Beziehungspflege ein wichtiger Erfolgsfaktor für stabile Wohnsituationen ist. Aber auch allgemein müssen bei den fallführenden Sozialarbeitenden die Sensibilität und das konkrete Fachwissen verbessert werden. Nur so können Probleme frühzeitig erfasst und abgefedert werden.

Auch dem Thema Wohnkompetenzen wird heute noch zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Wenn Sozialdienste die Klientinnen und Klienten mit Defiziten bei den Wohnkompetenzen besser aufklären und wenn nötig schulen und sie solange begleiten, bis sie sich als eigenständige, verlässliche Mieterinnen und Mieter qualifizieren, dann verbessert sich auch deren Wohnsicherheit. Mehr Einheitlichkeit und Transparenz bei der Festlegung der Mietzinsobergrenzen würden dazu beitragen, die Rolle der Sozialhilfe als Akteurin auf dem Wohnungsmarkt zu klären. Mietzinsobergrenzen für Sozialhilfebeziehende, die nach klaren und einheitlichen Kriterien festgelegt werden, wirken dem Problem der Wohnortswahl respektive der Abschiebungsproblematik entgegen. Im Zusammenhang mit den Mietzinsobergrenzen sollte zudem geklärt werden, unter welchen Umständen und für welche Dauer ein Haushalt einen Teil seiner Mietkosten über den Grundbedarf bezahlen muss oder darf. Sozialdienste sollten grundsätzlich nur als Akteure auftreten, wenn sie beispielsweise selbst Liegenschaften zwecks Untervermietung anmieten oder diese käuflich erwerben. In der Praxis hat sich als sinnvoll erwiesen, dass Sozialdienste respektive Gemeinden über eigene Wohnungen verfügen und damit helfen können, Notfälle zu überbrücken.

Schlussbemerkungen

Hohe Wohnkosten und kritische Wohnsicherheit sind die beiden grössten Probleme, die einer adäquaten Wohnversorgung von armutsbetroffenen Menschen entgegenstehen. Beide Problematiken sind auf die Tatsache zurückzuführen, dass es zu wenig sehr günstigen Wohnraum gibt. Die hohen Wohnkosten wiederum sind ein treibender Faktor für den Anstieg der Sozialhilfekosten, auf den die Sozialhilfe kaum Einfluss hat. Die Sozialhilfe kann ihren Teil zur Verbesserung der Situation der Wohnversorgung Armutsbetroffener im Bereich der Wohnsicherheit beitragen, indem sie auf das Vorhandensein von Wohnkompetenzen achtet und mit einer näheren Begleitung und besserer Schulung der Klientinnen und Klienten dazu beiträgt, die Risiken für die Vermietenden klein zu halten. Für die Verbesserung des Zugangs zum Wohnungsmarkt für Armutsbetroffene und für Haushalte mit Risikofaktoren wie Schulden oder «Herkunft» müssen aber insbesondere auch die Vermieter motiviert werden, mitzuhelfen, für alle Seiten tragbare Lösungen zu finden. Solidarmietverträge sind eine Notlösung, sie dürfen aber nicht die einzige Option bleiben. Dies auch deswegen, weil bei einer Ablösung von der Sozialhilfe jeweils geklärt werden muss, ob der Vermieter bereit ist, das neue Mietverhältnis zu akzeptieren. Das Hauptproblem – fehlender günstiger Wohnraum – muss die Politik lösen, beispielsweise indem sie Anreize schafft und gesetzliche Rahmenbedingungen so anpasst, dass auch private Investoren im Segment günstiger Wohnraum vermehrt aktiv werden. ■

Christin Kehrli
Leiterin Fachbereich Grundlagen SKOS