

**Zeitschrift:** Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO  
**Herausgeber:** Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe, SKOS  
**Band:** 112 (2015)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Eine Wohnung ist nicht alles, aber ohne Wohnung ist alles nichts  
**Autor:** Dürr, Annalis  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-840083>

### **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:** 25.11.2024

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

# Eine Wohnung ist nicht alles, aber ohne Wohnung ist alles nichts

Ohne spezialisierte Unterstützung wird es für schlecht Verdienende und sozial Benachteiligte immer schwieriger, eine Wohnung zu finden. Anbieter von nicht-monetären Dienstleistungen übernehmen hier eine wichtige Brückenfunktion zwischen Wohnungssuchenden, der Immobilienbranche und dem Sozialbereich.

Wer keine dem eigenen Budget entsprechende Wohnung findet oder aus einer günstigen Wohnung ausziehen muss, dem droht der soziale Abstieg. Für die betroffenen Menschen bedeutet ein ungewollter Wohnungswechsel in der Regel eine massive Verschlechterung der Wohnsituation und hat verheerende Konsequenzen für die ganze Lebenssituation. Sie müssen mit Notwohnungen oder mit zu kleinen oder zu lauten Wohnungen vorlieb nehmen, die Kinder müssen die Schule und ihr ganzes Umfeld wechseln. Längere Arbeitswege und der Verlust des sozialen Netzes sind weitere Auswirkungen. Darunter leiden die Kinder am meisten. Für sie sind ein Schulwechsel und der Verlust des gewohnten Umfelds oft ein einschneidendes und verunsicherndes Erlebnis, das sie in ihrer Entwicklung behindern und die Integrationsbemühungen der ganzen Familie um Jahre zurückwerfen kann. Wohnungsverlust wird so zur Armutsfalle und anstelle von Integration droht soziale Entwurzelung.

Menschenwürdige und stabile Wohnverhältnisse sind deshalb eine unabdingbare Grundlage für ein erfolgreiches Leben in unserer Gesellschaft. Unter den herrschenden schwierigen Wirtschaftsverhältnissen genügt die von der Sozialhilfe geleistete materielle Unterstützung für das Wohnen oder die Bewerbung für eine Sozialwohnung allerdings oft nicht mehr, um die Problematik zu lösen. Bereits vor zwanzig Jahren gab es grosse Engpässe in der Wohnungsversorgung für benachteiligte Gruppen. Damals entstanden aus privater Initiative zum Beispiel die IG Wohnen in Basel, die Wohnungen anmietet und mit Wohnbegleitung weitervermietet, Casa Nostra in Biel, die Liegenschaften kauft und weitervermietet, und in Zürich die Stiftung Domicil, die mit Anreizen wie der Solidarhaftung günstige Wohnungen vermittelt und Wohnbegleitung nachhaltig sichert.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren nochmals massiv verschärft. Die Mietzinse in städtischen Ballungsgebieten sind um über 20 Prozent gestiegen und der Leerwohnungsbestand liegt an vielen Orten im Promillebereich. In dieser Notlage entstanden weitere private oder von der öffentlichen Hand unterstützte Angebote und Initiativen wie die Wohnhilfe Schlieren oder die Fondation Apollo in Vevey, die mit verschiedenen Modellen Antworten auf die Problematik suchen.

## **Instrumente, die den Zugang zu Wohnraum erleichtern**

Neben politischen und strukturellen Instrumenten zur Förderung von günstigem Wohnraum (Gesetze, Subventionierung) spielen für die Betroffenen gerade die nicht-monetären Dienstleistungen eine wichtige Rolle. Im Gegensatz zu staatlichen Anlaufstellen wie Wohn- und Obdachlosenhilfe können nicht-staatliche Dienstleis-

ter meist niederschwelligere und direktere Hilfe für armutsgefährdete und benachteiligte Menschen anbieten. Der wichtigste Ansatzpunkt bei allen Angeboten ist, den Zugang zu günstigem Wohnraum zu ebnen.

Da die meisten Betroffenen wenig Ressourcen haben, um auf diesem hart umkämpften Terrain zu bestehen, braucht es Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche: Anmeldeformulare sauber ausfüllen, die notwendigen Dokumente bereitstellen, adäquates Auftreten bei der Wohnungsbesichtigung üben usw. Die Befähigung der Wohnungssuchenden ist wichtig, aber es braucht auch Anreize für die Vermietenden, damit sie ihre günstigen Wohnungen jenen zur Verfügung stellen, die sie wirklich brauchen. Die Übernahme der Solidarhaftung im Mietvertrag, wie es die Stiftung Domicil praktiziert, impliziert nicht nur die finanzielle Absicherung der Vermietenden, sie bietet im Rahmen der Wohnraumsicherung und Wohnintegration auch eine Einführung der Mietenden ins neue Wohnumfeld und in ihre Pflichten und Rechte. Und sie umfasst auch eine Anlaufstelle im Fall von Schwierigkeiten sowie entsprechende Interventionen. Hinzu kommen Integrationsmassnahmen wie Wohntraining und Konfliktprävention.

Die Solidarhaftung ist ein wichtiges strategisches Instrument, weil es die Risiken der Vermietenden minimiert und hilft, Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu vertiefen. Ein weiteres wirksames Instrument ist das Anmieten von Wohnungen, gekoppelt an das Angebot der Wohnbegleitung, das zum Beispiel die IG Wohnen in Basel oder Wohnen Bern praktizieren. Auch dieses Modell bietet den Vermietern Sicherheit auf verschiedenen Ebenen. Wichtig ist bei allen nicht-monetären Dienstleistungen eine Palette von diversen Leistungen, die je nach Bedarf seitens der Klienten und je nach Bedingungen der Vermieterseite flexibel angeboten werden können.

Ein entscheidendes Erfolgskriterium ist auch die systematische Pflege von Beziehungen zur Immobilienbranche und zum Sozialbereich. Wenn in der Trägerschaft Exponenten von verschiedenen Branchen vertreten sind, ist das ein wichtiger Grundstein für ein tragfähiges und nachhaltiges Netz. Jeder Kontakt ist entscheidend, zur privaten Liegenschaftsbesitzerin, zu den Mitarbeitenden einer Immobilienverwaltung oder einer Genossenschaft, zu den sozialen Behörden, aber auch zur Politik und zu den Spenderinnen und Spendern. Dass man bei Wohnungsübergaben mit dabei ist, Eigentümer- oder Genossenschaftstreffen besucht oder selbst Informationsveranstaltungen für verschiedene Interessengruppen organisiert, gehört ebenfalls zur nachhaltigen Netzwerkarbeit.





Wenn Menschen aus entfernten Kulturkreisen involviert sind, können in einer Wohnsituation divergierende Wertesysteme aufeinandertreffen.

Bild: zvg

Die Individualisierung hat sich verstärkt und die Toleranz gegenüber den Mitmenschen ist gesunken. Wenn Menschen aus entfernten Kulturkreisen involviert sind, treffen oft stark divergierende Wertesysteme aufeinander. Die Weiterführung der Begleitung und Betreuung ist deshalb ein weiterer wichtiger Aspekt in der Praxis der nicht-monetären Wohnhilfe. Mit dem Abschluss eines Mietvertrages beginnt die Arbeit oft erst so richtig. Denn Konflikte können nicht nur aufgrund einer verspäteten Überweisung der Miete entstehen: Wohnungen müssen instand gehalten und Hausordnungen sprachlich und inhaltlich verstanden und eingehalten werden. Auf dieser Ebene helfen Wohntrainings zur Förderung der Wohn- und Kommunikationskompetenzen.

### Wohnsituation erhalten statt neue suchen

Die Erfahrung zeigt, dass es sich auf jeden Fall lohnt, um gefährdeten Wohnraum zu kämpfen und Wohnverhältnisse langfristig zu stabilisieren. Die privaten Organisationen leisten hier einen wichtigen Beitrag. Sie können aber nicht alles abdecken und kommen oft erst zum Zug, wenn es bereits zu spät ist. Deshalb muss der Prävention mehr Beachtung geschenkt werden. Die sogenannte Delogierungsprävention ist ein Instrument, das sich in Österreich und Deutschland seit vielen Jahren bewährt. Der Leitidee, eine Wohnung «zu retten» anstatt eine neue zu suchen, müssen vor allem soziale Dienste mehr Aufmerksamkeit schenken. Mit einer interdisziplinären und organisationsübergreifenden Zusammenarbeit lassen sich generell bessere Resultate erzielen.

Auch sollten Wohnungsvermieter systematisch motiviert werden, sich bei Schwierigkeiten mit Mietenden mehr Unterstützung

bei Sozialdiensten oder anderen Stellen zu holen. Dies würde sowohl zur Linderung der Wohnproblematik beitragen als auch einen wertvollen Beitrag zur Integration von Ausländerinnen und Ausländern darstellen.

### Ausblick

Bei allen genannten Schwierigkeiten steht aber auch fest, dass sich mit einem gezielten und sich ergänzenden Angebot einiges erreichen lässt. Instrumente wie die Solidarhaftung bei der Wohnungsvermittlung, Wohnraumsicherung und Wohnintegration und der Wille zum sorgfältigen und kontinuierlichen Netzwerken führen immer wieder zu Erfolgen. Sorgen bereitet vor allem die Tatsache, dass die benötigte Zeit, um eine geeignete Wohnung zu finden, genauso zunimmt wie die Anzahl Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind. Und auch das Risiko, das eine Trägerschaft mit dem Instrument der Solidarhaftung oder dem Anmieten von Wohnungen auf sich nimmt, ist in den letzten zehn Jahren viel grösser geworden. Hier braucht es neue und kreative Ideen, die nur im Zusammenspiel aller Beteiligten entstehen können. ■

**Annalis Dürr**

Geschäftsleiterin Stiftung Domicil Zürich

Die Stiftung Domicil vermittelt günstigen Wohnraum und trägt mit ihren Angeboten dazu bei, Wohnraum für Menschen in prekären Lebenssituationen zu sichern.  
www.domicilwohnen.ch