

Zeitschrift: Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO
Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe, SKOS
Band: 118 (2021)
Heft: 4

Artikel: Eine angemessene Wohnung für alle?
Autor: Illes, Ruedi
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-956394>

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 angemessene Wohnung für alle?

Die schweizerische Bundesverfassung hält in Art. 41 Abs. 1 lit. e als Sozialziel fest, dass sich Bund und Kanton dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Die Umsetzung dieses Sozialziels stösst in der Praxis an Grenzen – vor allem im Stadtgebiet, auch in Basel.

Im städtischen Umfeld ist günstiger Wohnraum knapp. Vulnerable Personen mit Mehrfachproblematiken (Schulden, psychischen Erkrankungen usw.) sind zunehmend von Obdachlosigkeit bedroht oder finden nur in sehr prekären Wohnverhältnissen eine Bleibe. Unter anderem mit zwei Pilotprojekten wird in Basel versucht, diese Situation zu entschärfen: Mit dem Pilotprojekt «Housing First» soll obdachlosen Menschen «bedingungslos» eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Pilotprojekt «Koordinationsstelle prekäre Wohnverhältnisse» soll hingegen die Wohnsituation von Menschen in prekären Wohnhäusern verbessert werden.

Housing First

Der konzeptionelle Ansatz von Housing First wurde in den frühen 1990ern entwickelt und richtete sich ursprünglich an obdachlose Menschen mit psychischen Gesundheitsproblemen. Die Zielgruppe von Housing First erweiterte sich mit der Zeit auf Menschen, die langjährig obdachlos waren, und auf Personen, die nach der Entlassung aus Krankenhäusern und Haftanstalten von Obdachlosigkeit bedroht waren. Housing First will obdachlosen Menschen eine Wohnung gewähren, ohne dies an bestimmte Bedingungen zu knüpfen. Therapie- und Betreuungsangebote stehen zwar zur Verfügung, die Teilnahme an diesen Angeboten ist aber keine Voraussetzung. Mittlerweile wird Housing First in zahlreichen Städten als erfolgversprechender Ansatz zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit umgesetzt.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat im Sommer 2019 die Durchführung eines Pilotprojekts von 2020 bis 2022 bewilligt und die dafür notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt. Ziel ist es, während zweier Jahre für circa 15 obdachlose Menschen eine Wohnung zu finden. Nach der öffentlichen Ausschreibung wurde die Heilsarmee mit der Umsetzung beauftragt. Sie startete das Projekt im April 2020. Das Angebot steht Personen ab dem 18. Altersjahr offen, die seit mindestens zwei Jahren in Basel leben. Voraussetzung zur Teilnahme am Projekt ist, dass die Person langjährig obdachlos ist, eine psychische Erkrankung und/oder Suchterkrankung hat und durch bestehende Angebote wie Notschlafstelle, Männerwohnheim usw. nicht erreicht werden kann oder diese «erfolglos» durchlaufen hat. Zudem muss die Motivation bestehen, in Selbstverantwortung eine eigene Wohnung zu führen. Schliesslich muss die Finanzierung der Miete gesichert sein (Sozialhilfe, IV-Rente/EL).

Meldet sich eine Person zur Teilnahme am Projekt und erfüllt die Voraussetzungen, wird eine Housing-First-Vereinbarung abgeschlossen. Die Bezugsperson der Heilsarmee unterstützt die betroffene Person bei der Wohnungssuche. Sobald eine taugliche Wohnung gefunden wurde, schliesst die Verwaltung direkt mit der teilnehmenden Person einen Mietvertrag zu den üblichen Konditionen ab. Nach dem Abschluss des Mietvertrags steht die Heilsarmee den Teilnehmenden weiterhin bei allen Anliegen beratend und begleitend zur Seite, sofern die betroffene Person dies wünscht.

Die grösste Herausforderung ist das Akquirieren von geeigneten Wohnungen. Vermietende haben Angst vor Mietzinsausfällen. Solche können mittlerweile entweder über einen Fonds der Heilsarmee im Einzelfall gedeckt werden oder neu auch über eine Mietzinsgarantie von IG Wohnen. Damit wird auch eine engere Bindung zwischen den Vermietern und der für die Wohnbegleitung zuständigen Heilsarmee geschaffen, was ursprünglich nicht im



In den Städten ist günstiger Wohnraum knapp. Personen mit Mehrfachproblematiken sind zunehmend von Obdachlosigkeit bedroht.

FOTO: SHUTTERSTOCK

Konzept vorgesehen war. Der persönliche Kontakt zu den Vermietenden und Vermietern ist zwar wichtig, wobei die Wohnbegleitung nicht der verlängerte Arm der Vermietung sein darf. Für Personen, die jahrelang keine eigene Wohnung bewohnten, ist es ausserordentlich anspruchsvoll, ihre Wohnkompetenz auf einen bestimmten Zeitpunkt hin abzurufen. Viele Personen haben grossen Respekt vor dem selbständigen Wohnen und haben Angst, dass es ihnen nicht gelingt, die Aufgaben des Wohnalltags zu meistern.

Ende Oktober 2021 wohnten insgesamt dreizehn obdachlose Personen in einer eigenen Wohnung: vier in Wohngenossenschaften, zwei in Wohnungen von privaten Vermietungen, sechs in Wohnungen von Immobilien Basel-Stadt. Einer Person musste die Wohnung gekündigt werden, da die Situation in der Liegenschaft unzumutbar war.

Koordinationsstelle prekäre Wohnverhältnisse

Das Thema prekäre Wohnverhältnisse in sogenannten Grusel-Liegenschaften wurde 2018 im Zuge des Abstimmungskampfes über die Wohnschutzinitiativen der breiten Öffentlichkeit ins Bewusstsein gerückt. Als Folge davon hat eine interdepartemental zusammengesetzte Arbeitsgruppe einen Bericht zuhanden des Regierungsrates erarbeitet. Aus diesem geht unter anderem hervor, dass im Kanton Basel-Stadt zwar vielseitige Wohnformen für vulnerable Menschen bestehen, dass es ein Teil dieser Menschen aber vorzieht, eigenständig zu wohnen, obwohl psychische und/oder suchtbedingte Erkrankungen dies erheblich erschweren. Aufgrund der Knappheit von günstigem Wohnraum vermieten gewisse Eigentümer gezielt qualitativ schlechte Wohnungen an vulnerable Menschen zu überhöhten Mietzinsen. Eine Verdichtung solcher Mieterinnen und Mieter in einer Liegenschaft führt folglich sehr oft zu einer Verwahrlosung der Liegenschaft bis hin zu massiven Störungen der Nachbarschaft.

Gestützt auf diese Ausgangslage wurde die «Koordinationsstelle für prekäre Wohnverhältnisse» geschaffen. Sie nahm ihre Arbeit im August 2019 auf und ist vorerst auf dreieinhalb Jahre befristet. Sie erhielt den Auftrag, das Ausmass solcher Wohnverhältnisse zu erfassen, den Wohnraum wenn möglich zu erhalten und die Wohnsituation in den betroffenen Liegenschaften zu verbessern. Sie berät, unterstützt und begleitet seither vulnerable Mieterinnen und Mieter in prekären Wohnverhältnissen bei diversen Schwierigkeiten und bietet ihnen konkrete Lösungen an. Gleichzeitig sind auch die Vermietenden dankbar, dass sie eine Ansprechperson für Probleme im Umgang mit Mieterinnen und Mietern mit wenig Wohnkompetenzen haben. In den letzten zwei Jahren erhielt die Koordinationsstelle ca. 170 Meldungen zu prekären Wohnsituationen in insgesamt 19 Liegenschaften. Die Koordinationsstelle wird heute als Drehscheibe und Fachstelle für Fragen rund um das Thema prekäres Wohnen von unterschiedlichen Stellen angegangen.

Obwohl im Konzept ursprünglich nicht angedacht, ergibt sich für die Mieterinnen und Mieter vor allem in mietrechtlichen Angelegenheiten Unterstützungsbedarf, da die Mietverhältnisse oft nicht den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Das Angebot zur Unterstützung in mietrechtlichen Angelegenheiten steht zwar allen Mieterinnen und Mietern offen, oft wagen diese sich jedoch nicht, die Unterstützung anzunehmen, da sie fürchten, ihre Wohnung zu verlieren. Von 23 beratenen Mietparteien führten schliesslich nur 6 ein Verfahren durch.

Vermietende informierten die Koordinationsstelle immer wieder über ihre Schwierigkeiten mit Personen ohne Wohnkompetenz. Sie beklagten sich zum Beispiel darüber, dass Eigentum mutwillig zerstört wurde. Dies führte dazu, dass den Vermietenden ein sogenannter sozialer Hauswart angeboten wurde. Dabei handelt es sich einerseits um eine niederschwellige Wohnbegleitung für die Mieterschaft, andererseits aber auch um eine Unterstützung für die Vermieter im Umgang mit schwierigen Mietern. Drei Eigentümer von entsprechenden Liegenschaften machten vom Angebot Gebrauch. Im Gegenzug nahmen sie notwendige bauliche Veränderungen vor und senkten die Mietzinsen in den Liegenschaften auf ein akzeptables Mass. Für insgesamt 34 Mieterinnen und Mieter konnten so annehmbare Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Es gibt aber auch Eigentümerinnen und Eigentümer von prekären Liegenschaften, die eine Kooperation mit der Koordinationsstelle verweigern, andere werden ihres «Geschäftsmodells» überdrüssig und verkaufen die Liegenschaft, mit der im schlechtesten Fall die neue Eigentümerschaft dasselbe Modell verfolgt.

Wie weiter

Nebst diesen beiden Projekten laufen weitere Vorhaben und Studien zum Thema Wohnen. Diese werden gegenwärtig ausgewertet. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die einzelnen Projekte zwar einen Beitrag zur Verbesserung der Situation von obdachlosen Menschen leisten beziehungsweise prekäre Wohnverhältnisse verbessern können, dass sich andererseits die Unterstützungsmassnahmen nicht alleine auf die Mieterinnen und Mieter fokussieren sollen, sondern auch auf die Vermieterschaft. Schliesslich erscheint es wichtig, dass auf gewisse Problemsituationen nicht lediglich mit punktuellen Projekten reagiert wird, sondern dass die diversen Projekte sich auch in ein Gesamtkonzept einfügen und aufeinander abgestimmt werden.

Ruedi Illes

Amtsleiter Sozialhilfe Basel-Stadt

