

Wenn Sozialhilfeempfänger die Wohnung wechseln müssen – eine methodische Unterstützung bei der Wohnungssuche

Sozialhilfeempfänger, die in einer verhältnismässig teuren Wohnung leben, werden häufig gezwungen, sich eine günstigere Wohngelegenheit zu suchen. Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, kann das Sanktionen zur Folge haben. Die Sozialdienste müssen die betroffenen Personen wenn nötig bei der Suche nach einer im ortsüblichen Rahmen liegenden Wohngelegenheit unterstützen. Die Berner und die Luzerner Fachhochschule für Soziale Arbeit haben sich damit befasst, wie das methodisch bewerkstelligt werden kann.

Eine Wohngelegenheit ist eine «Ressource» oder ein «grundlegendes Vermögen» von uns Menschen, das existenzielle Bedürfnis nach einem Obdach zu befriedigen. Eine Wohngelegenheit dient etwa dazu, dass wir uns geschützt fühlen (z. B. vor Kälte), den Herausforderungen des Lebens stellen oder soziale Kontakte gestalten können. Die Sozialhilfe gewährt daher Anspruch auf «eine Unterkunft mit ausreichender Grundausrüstung». Ein entsprechenden Mindestanspruch auf eine genügende Unterkunft ergibt sich bereits aus Art. 12 der Bundesverfassung. Das kantonale Verfassungsrecht geht zum Teil darüber hinaus. Die effektiven Wohnkosten sind folgerichtig Bestandteil des sozialhilferechtlichen Existenzminimums, allerdings gemäss SKOS-Richtlinien nur für eine günstige Wohngelegenheit gemessen an den örtlichen Verhältnissen. Diese wird regelmässig über regional oder kommunal bestimmte Obergrenzen konkretisiert, die sich je nach Haushaltsgrösse unterscheiden.

Eine «günstige Wohnmöglichkeit» als Ressource für Sozialhilfebezieher weist folgende Merkmale auf:

- Sie hat mit einem existenziellen Bedürfnis (nach Obdach) zu tun
- Sie wird auf dem Markt gehandelt oder von gemeinnützigen Wohnbauträgern (z. B. Genossenschaften, Stiftungen) oder vom Staat aufgrund von Anspruchskriterien zur Verfügung gestellt
- Sie ist oft knapp verfügbar (z. B. in urbanem Raum mit geringer Leerwohnungsziffer und wenig günstigen Wohnungen)
- Der Zugang dazu ist einer Person oder Familie aus unterschiedlichen Gründen erschwert (z. B. fehlendes Know-how bezüglich der Wohnungssuche, Betreibungen, soziale Position)
- Sozialarbeitende haben meist keinen direkten Zugriff darauf.



Wer eine attraktive und bezahlbare Wohnung will, muss heutzutage manchmal sehr lange suchen oder Schlange stehen.

Bild: Keystone/Walter Bieri

Unterstützung der Wohnungssuche als Bestandteil der persönlichen Hilfe

Wenn Sozialhilfebeziehenden infolge eines überhöhten Mietzinses auferlegt oder verfügt wird, sich eine günstigere Wohngelegenheit zu suchen, dann haben Sozialdienste die Aufgabe, die Personen «soweit notwendig bei der Wohnungssuche zu unterstützen» wie in einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 2015 festgehalten ist.

Die Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden bei der Wohnungssuche erfolgt in der Regel im Rahmen der Beratung oder durch externe Angebote. Ziel der Hilfe sollte natürlich in jedem Fall sein, dass Personen befähigt werden, sich eine Wohngelegenheit selbst zu beschaffen. In einzelnen Situationen kann eine Fachperson allerdings auch stellvertretend für Klienten handeln, sofern diese nicht selbst dazu in der Lage sind. Das methodische Vorgehen der Fachpersonen zur Unterstützung der Wohnungssuche kann in folgenden Schritten erfolgen:

Bedarfsabklärung

Im ersten Arbeitsschritt klären Sozialarbeitende mit der betroffenen Person oder Familie, ob Fragen zu den Inhalten der rechtlichen Anordnung bestehen (z.B. Obergrenze, Nachweiserbringung), inwiefern aus Sicht der Klientinnen und Klienten ein Bedürfnis nach einer günstigeren Wohngelegenheit besteht und – falls ja – welcher Unterstützung die Person oder Familie bei der Wohnungssuche aus ihrer Sicht bedarf.

Eine gute Orientierung zur Festlegung des Unterstützungsbedarfs aus fachlicher Sicht geben dabei die Vergabekriterien von Liegenschaftsverwaltungen, wie sie die Niederlassungsleiterin eines grossen Immobiliendienstleiters darlegt:

1. Ausreichendes Einkommen zur Bezahlung des Mietzinses («1/3-Regel»)
2. Keine Betreibungen
3. Erfüllung der Eigentümer-Kriterien (z. B. Beherrschen der Landessprache, Haustiere ja/nein, Sozialhilfebeziehende ja/nein)
4. Positive Referenz des früheren Vermieters
 - Passung zwischen Anzahl Personen und Anzahl Zimmer
 - Passung zwischen Wohnbewerber und Mieterstruktur in Liegenschaft
 - Korrekte Bewerbungsunterlagen (Inhalt, Optik, Vollständigkeit)
 - Korrektes Auftreten bei der Besichtigung
 - Eingangsdatum der Bewerbung

Die Kriterien 1 bis 4 müssen erfüllt sein, damit die restlichen Kriterien zum Zuge kommen, wobei das dritte Kriterium je nach Eigentümer oder Wohnbauträger variieren kann. Da Sozialhilfebeziehende die «1/3-Regel» nicht erfüllen, sind sie bei der

FALLÜBERGREIFENDE AKTIVITÄTEN IM BEREICH WOHNEN

Die beschriebenen Aktivitäten im Rahmen der Einzelfallhilfe lassen sich durch eine fallübergreifende Strategie eines Sozialdienstes im Bereich Wohnen verbinden. Einerseits durch eine koordinierte Zusammenarbeit mit Institutionen der Wohnhilfe oder dem Einsatz von Freiwilligen zur Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden bei der Wohnungssuche. Andererseits durch den Kompetenzaufbau innerhalb der Organisation (z.B. Verantwortliche Bereich Wohnen) mit folgenden Aufgaben:

- Erfassung und Dokumentation einer «Ressourcengeografie»: Überblick über relevante Liegenschaftsverwaltungen, Eigentümer, subventionierte Wohnangebote der öffentlichen Hand, gemeinnützige Wohnbauträger, Angebote des betreuten und begleiteten Wohnens
- Ansprechperson für und Kontaktpflege mit lokalen Akteuren des Immobilienwesens (Liegenschaftsverwaltung, private Eigentümer, Genossenschaften etc.), z.B. durch Netzwerkanlässe, wechselseitige Information mit dem Ziel zur gegenseitigen Sensibilisierung bezüglich Wohnungsfragen von Sozialhilfebeziehenden].

Wohnungssuche meist auf finanzielle Garantien angewiesen. Geringere Chancen auf dem Wohnungsmarkt und damit einen höheren Unterstützungsbedarf dürften jene Personen aufweisen, die betrieben wurden oder anderweitige Kriterien nicht oder noch nicht erfüllen. Ebenfalls zu berücksichtigen in der Bedarfsabklärung ist, wie viele Wohngelegenheiten in der Region innerhalb der Mietzinsobergrenze verfügbar sind (z.B. anhand von Suchportalen).

Informationen und Befähigung

In einem zweiten Arbeitsschritt informieren Fachpersonen die Betroffenen über die Garantiemöglichkeiten. Dabei können folgende finanzielle Garantien unterschieden werden: die Verbürgung der Mietkaution (z.B. über Stiftungen wie maryon.ch, Winterhilfe oder die Gemeinde selbst) oder befristete Mietzinsgarantien. Ebenfalls sinnvoll ist die Abgabe eines Leitfadens zur Wohnungssuche.

Zudem beraten Fachpersonen Klienten zu Strategien der Wohnungssuche (z.B. Bestimmung der Wohnbedürfnisse, Nutzung von Suchportalen, Nutzung informeller Netzwerke, Kommunika- →

→ tion mit Liegenschaftsverwaltung oder Eigentümern, Erstellung eines Wohnbewerbungs dossiers), wobei hierzu ressourcen- und handlungsorientierte Techniken eingesetzt werden können, um Personen zu befähigen, möglichst viele Schritte der Wohnungssuche zu planen und durchzuführen.

Sozialarbeitende können ihren Klienten mitteilen, welche Vergabekriterien bei Liegenschaftsverwaltungen oder gemeinnützigen Wohnbauträgern bestehen und gemeinsam mit ihnen erörtern, wie sie diese erfüllen können. Dabei kann konkret bestimmt werden, welche Handlungen die unterstützte Person oder Familie selbst durchführen kann und wo sie auf stellvertretendes Handeln der Fachperson angewiesen ist.

Da Sozialhilfebeziehende die Bonitätskriterien nicht erfüllen, benötigen sie in der Regel eine Verbürgung der Mietkaution oder eine Mietzinsgarantie. Die Sozialdienste können diese, je nach den bestehenden kantonalrechtlichen Möglichkeiten, übernehmen. Zu den vorbereitenden Handlungen der Wohnungssuche gehören auch die Bestellung eines Betreibungsregisterauszugs, der für die Sozialdienste im Unterschied zu den unterstützten Personen meist kostenlos ist.

Besteht ein Eintrag über eine Betreibung, ist die Wohnungssuche erheblich erschwert. Bei vereinzelt oder zeitlich zurückliegenden Betreibungen kann eine transparente Erklärung, eine Referenz des Vormieters über die fristgerechte Zahlung oder eines allfälligen Arbeitgebers eine Zusatzoption darstellen.

Erschliessung der Ressource

In einem dritten Arbeitsschritt wird angestrebt, eine günstige Wohngelegenheit zu beschaffen. Dies umfasst etwa die Wohnungssuche, -besichtigungen, -bewerbungen, die Kommunikation mit der Liegenschaftsverwaltung oder dem Eigentümer sowie gegebenenfalls den Zuschlag einer Wohnung und Abschluss eines Mietvertrags.

Die Wohnungssuche und allfällige Besichtigungen dürften in der Regel durch die Klienten selbst durchgeführt werden. Bei Bedarf können die Bewerbungsunterlagen auf ihre Vollständigkeit und Korrektheit hin überprüft werden. Zu einem Bewerbungsdossier gehören u.a. das Anmeldeformular, ein Begleitschreiben, ein Betreibungsregisterauszug, Kautions- und Mietzinsgarantie, die Police einer Haftpflichtversicherung, Referenzen sowie weitere verlangte Unterlagen.

Liegenschaftsverwaltungen und Eigentümer schätzen es, wenn Wohnungsinteressierte offen und transparent über ihren Sozialhilfebezug informieren. Dazu sollten Klienten und Klientinnen zuerst selbst bei der Liegenschaftsverwaltung anrufen und das Gespräch suchen. Danach kann die zusätzliche Kontaktaufnahme durch die Fachperson sinnvoll sein, um offene Fragen (z. B. bezüglich Finanzierung) zu klären. Grundsätzlich wird aus der Praxis empfohlen, dass wohnungssuchende Sozialhilfebeziehende den Kontakt der zuständigen Sozialarbeitenden (einschliesslich Direktwahl) angeben.



Bei Schwierigkeiten der Wohnfähigkeit (z.B. schlechte Referenzen des Vormieters, etwa aufgrund von Lärmklagen) oder vielen Betreibungen dürfte eine selbständige Wohnungssuche durch den Klienten oder die Klientin in den meisten Fällen nicht erfolgreich sein. In diesem Fall empfiehlt eine angefragte Fachperson mit Expertise in Sozialarbeit und Wohnen, eine Begleitung sicherzustellen und/oder gar weitergehende finanzielle Sicherheiten zu gewähren wie zum Beispiel die zeitlich befristete Übernahme von Mietverträgen. Für entsprechende Fälle ist eine Zusammenarbeit mit Institutionen der Wohnungshilfe zu prüfen, die es an verschiedenen Orten der Deutschschweiz gibt.

Übernahme der Ressource

Erhält der Klient den Zuschlag für die Wohnung, geht es in einem vierten Schritt um die Übernahme der Wohnung durch den Klienten. Auch hier kann Unterstützung des Klienten sinnvoll sein, insbesondere bei Fragen zum Mietvertrag (z. B. Verhältnis von Nettomiete und Nebenkosten), zur Kündigung der aktuellen Wohnung sowie zum Umzug. Im Falle von finanziellen Garantien ist zudem die Administration des Sozialdienstes mit allfälligen Zahlungsanweisungen zu beauftragen.

Falls eine betroffene Person oder Familie innerhalb der angeordneten Frist bei rechtlich korrekt auferlegter Pflicht keine Wohnung findet, muss die Sozialarbeiterin oder der Sozialarbeiter die in der rechtlichen Anordnung festgehaltenen Bewerbnachweise einfordern und überprüfen. Kann eine Person nachweisen, dass sie sich erfolglos um eine günstigere Wohnung bemüht hat, ist zu überlegen, wie die Wohnungssuche besser unterstützt werden kann, bzw. ob eine weitere Frist zur Wohnungssuche gesetzt



Bilder: Gaetan Bally/Keystone, Palma Fiacco

«Die Wohnungssuche und allfällige Besichtigungen dürften in der Regel durch die Klienten selbst durchgeführt werden. Bei Bedarf können die Bewerbungsunterlagen auf ihre Vollständigkeit und Korrektheit hin überprüft werden.»

wird. Eine Kürzung der übernommenen Wohnungskosten ist in diesem Fall nicht zulässig.

Eine Kürzung der übernommenen Mietzinse auf die geltende Mietzinsobergrenze oder nach Umständen auf die Miete der Wohnung, auf die verzichtet worden ist, ist rechtmässig, wenn fehlende Suchbemühungen des Klienten mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit dazu geführt haben, dass keine günstigere Wohnmöglichkeit gefunden wurde. Die allfällige Kürzung der übernommenen Mietkosten sind als sozialhilferechtliche Sanktion zu behandeln. Das heisst, es müssen die entsprechenden Verfahrensrechte beachtet werden. Kürzungen der übernommenen Wohnkosten können auch zulässig sein, wenn jemand bewusst und in Kenntnis der Sachlage in eine Wohnung umzieht, die einen Mietzins über der kommunalen oder regionalen Mietzinsrichtlinie aufweist. ■

Simon Steger

Professor BFH – Soziale Arbeit (methodische Aspekte)

Peter Mösch Payot

Professor HSLU – Soziale Arbeit (juristische Aspekte)

ANGEBOTE DER WOHNHILFE FÜR SOZIAL BENACHTEILIGTE HAUSHALTE

Die Publikation «Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte – Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden», die im Rahmen des nationalen Programms gegen Armut veröffentlicht wurde, stellt sieben angewandte Angebote der Wohnhilfe vor:

1. Wohnbegleitung: Individuelle soziale Begleitung der Wohnungssuchenden mit dem Ziel, den Wohnraum zu erhalten.
2. Finanzielle Garantien gegenüber Vermietern.
3. Subventionierung von Wohnungen: Gezielte Vergünstigung der Mieten von bestimmten Wohnungen.
4. Beratung rund um das Thema Wohnungssuche.
5. Wohnkostenzuschüsse an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen.
6. Vermietung von eigenen oder gemieteten Wohnungen und
7. Notunterkünfte und Notwohnungen als temporäre Hilfe für obdach- und wohnungslose Menschen. (www.gegenarmut.ch)