Zeitschrift: Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO
Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS
Band: 106 (2009)
Heft: 4

Artikel: Ganz normale Mieter
Autor: Meier, Karin
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-839946

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: 15.07.2025

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

Ganz normale Mieter

Liegenschaftsverwalter orten Verbesserungspotenzial in der Zusammenarbeit mit den Sozialämtern. Sie betonen aber, dass Sozialhilfebeziehende Mieter wie alle anderen seien. Zu Problemen komme es nur in Einzelfällen.

Wer von der Sozialhilfe abhängig ist, erfährt bei der Wohnungsvergabe per se die gleiche Behandlung wie finanziell eigenständige Mieterinnen und Mieter, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Wohnbaugenossenschaften, städtische Liegenschaftsverwaltungen oder kommerzielle Verwaltungen mit einem ausschliesslich aus Fremdmandaten bestehenden Portfolio handelt. «Wir haben keine Vorbehalte gegen Sozialhilfebezüger», sagt Dieter Ruf, Leiter Bewirtschaftung bei Gribi Theurillat Bewirtschaftung in Basel und Präsident der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW) stellvertretend für die Branche. Besonders offen für Mieterinnen und Mieter, die von der Sozialhilfe leben, zeigen sich genossenschaftliche Verwaltungen mit einem im Leitbild verankerten sozialen Auftrag. «Wir stehen allen Menschen offen, so auch solchen mit einem kleineren Einkommen oder sozial benachteiligten. Einkommen ist kein Grund für eine Marginalisierung», erklärt Martina Ulmann, Leiterin Vermietung und Kommunikation bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ).

Schwierigkeiten mit Sozialhilfebeziehenden ergeben sich meist dann, wenn diese die Hausordnung zu wenig beachten oder aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse die Beziehungen zu den Nachbarn belastet wird, meint Ulmann. Solche Probleme würden jedoch nicht häufiger auftreten als mit anderen Mietern auch. Dennoch reagieren Liegenschaftsverwaltungen sensibel auf Störungen und besetzen eine leer werdende Wohnung bewusst nicht mit einem Sozialhilfeempfänger, wenn sie merken, dass das Mass voll ist. «Wir streben langfristige Mietverhältnisse an und wollen die Mieter nicht zu stark belasten. Manchmal muss eine Liegenschaft wieder zur Ruhe kommen», erklärt Ulrich Senn, Geschäftsführer bei der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (ABAU) in Aarau. Er wehrt sich jedoch entschieden gegen Pauschalurteile und betont, dass auch Mieter in so genannt guten Verhältnissen die Hausordnung stören können und deshalb jeder Fall individuell betrachtet werden müsse.

CHANCE FÜR JUNGE FAMILIEN

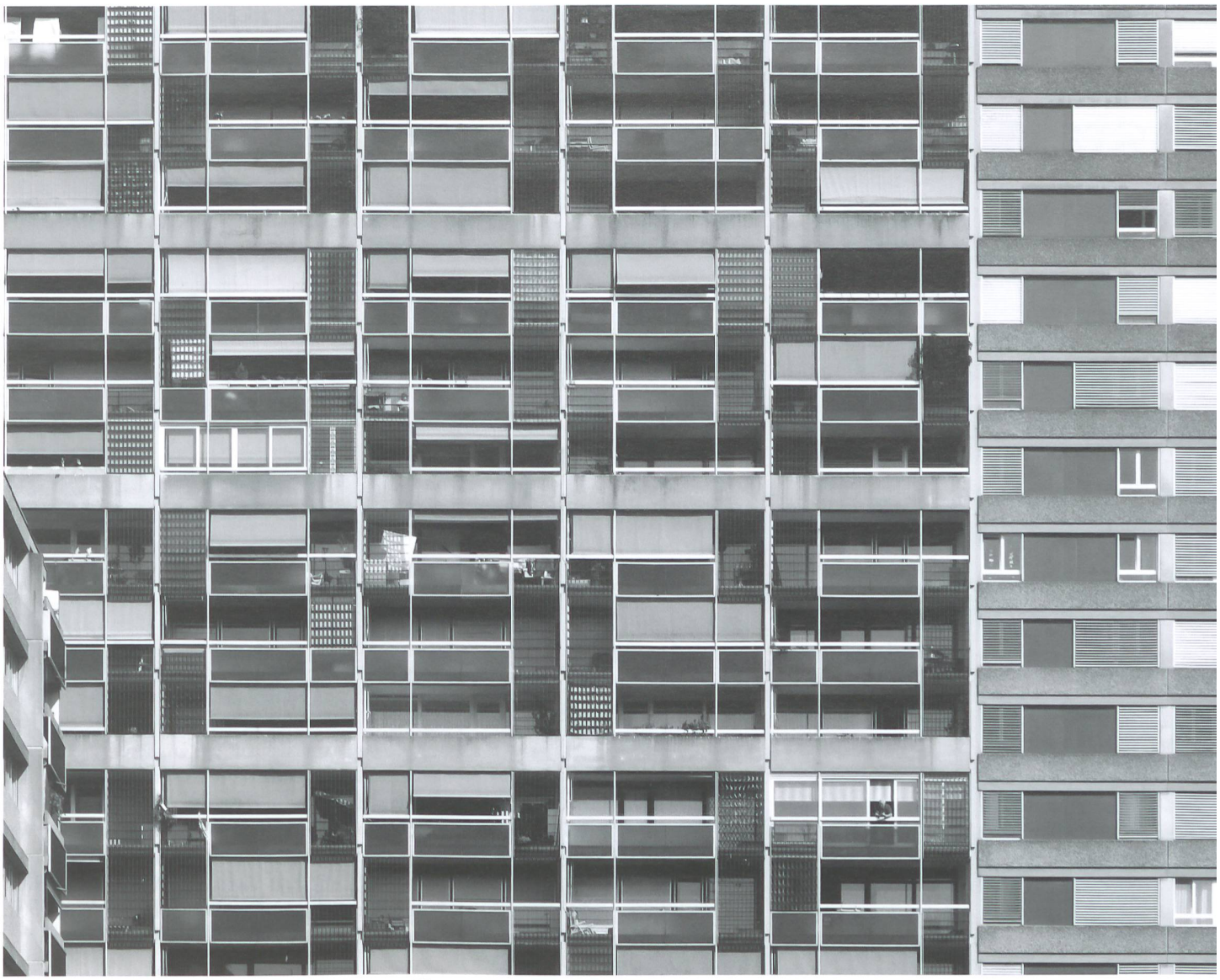
Die grundsätzliche Gleichbehandlung aller Bewerberinnen und Bewerber bei der Wohnungsvergabe bedeutet, dass Sozialhilfebeziehende gleich wie alle anderen Mieter Sicherheiten bieten müssen. So wirken sich Betreibungen in den letzten Jahren, aber auch häufige Umzüge dementsprechend ungünstig aus. Bei der Risikoabschätzung prüfen die Verwaltungen, weshalb jemand von der Sozialhilfe abhängig wurde: «Wir schauen beispielsweise, ob es sich im jeweiligen Fall um eine einmalige Notlage oder eine chronische Verschuldung handelt», sagt Ulmann. Sozialhilfeempfänger der ersten Kategorie sind den Liegenschaftsverwaltern natürlich lieber. «Gerade junge Familien mit Kindern, die meist unverschuldet beim Sozialamt landen und an einer Ablösung interessiert sind, geben wir gerne eine Chance», bestätigt Renate Ledermann, Bereichsleiterin Immobilienverwaltung der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern.

Bedingung für die Wohnungsvergabe an Sozialhilfebeziehende ist in aller Regel, dass das Sozialamt eine Kostengutsprache erteilt beziehungsweise das Genossenschaftskapital zeichnet, denn nur so können Liegenschaftsverwaltungen davon ausgehen, dass die finanzielle Seite gesichert ist. Befürchtungen, dass im Falle einer Ablösung vom Sozialamt der Mieter oder die Mieterin mit der Zahlung in den Rückstand gerät, sind wenig verbreitet: «Jeder kann seine Stelle verlieren. Die Gefahr eines Zahlungsverzugs ist bei ehemaligen Sozialhilfebezügern nicht grösser als bei anderen Mietern», hält Walter Straub, Geschäftsführer der Fambau in Bern, fest.

VERWALTER FÜHLEN SICH ALLEIN GELASSEN

Obwohl die Zusammenarbeit mit den Sozialämtern aus Sicht der Liegenschaftsverwaltungen mehrheitlich gut funktioniert, treten immer wieder Konflikte auf. So fühlen sich die Verwalter bei Problemen mit Sozialhilfebeziehenden oft (zu lange) allein gelassen. Straub sieht darin vor allem ein strukturelles Problem: «Das Sozialamt ist bei manchen Sozialhilfebezügern nur für einen Teilbereich zuständig, beispielsweise für die Finanzen. Entstehen beim Wohnen Schwierigkeiten, bietet es wenig Hilfe.» Als Beispiel nennt er den Fall eines Mannes, für den das Sozialamt das Zügeln übernahm. Obwohl der Mann nicht in der Lage war, selbst einzuräumen, stellte das Sozialamt seine Sachen nur in die neue Wohnung, so dass dieser sich an die Fambau wandte und um Hilfe bat. Ruf bestätigt, dass sich die Verwaltungen in einer solchen Situation oft überfordert fühlen: «Wir haben weder die nötige Ausbildung noch kennen wir das Umfeld der Mieter.»

Ulmann sieht hier eine fehlende Absicht seitens der Sozialarbeitenden, integrativ zu wirken. «Bei sozialen Problemen ist nicht nur vernetztes Denken erforderlich, sondern auch ein kooperatives und koordiniertes Vorgehen. Wir wünschen uns beispielsweise eine Zusammenarbeit mit dem Sozialamt, bevor wir eine Kündigungsandrohung aussprechen», hält sie fest. Bemängelt



Schweizer und Ausländerinnen, Jung und Alt: Ein guter Mieter-Mix verhindert die Ghettoisierung. Bild: Rudolf Steiner

wird von den Verwaltern auch die fehlende Transparenz bei der Einstellung der Kostengutsprache, obwohl dies nur in wenigen Fällen zu einem Problem führe. «Kommt der Zins nicht, wenden wir uns an das Sozialamt. So verlieren wir noch mehr Zeit. Kontaktieren wir dann den Mieter, ist dieser schon im Verzug», sagt Ledermann. Verstärkt wird diese Problematik durch die schlechte Erreichbarkeit der Sozialarbeitenden. Einig sind sich die Verwalter aber auch in einem anderen Punkt: Wie gut die Zusammenarbeit mit den Sozialämtern im Einzelfall funktioniere, hänge in erster Linie vom Engagement des jeweiligen Sozialarbeitenden und dessen zeitlichen Ressourcen ab.

GUT DURCHMISCHTE MIETERSCHAFT

Weil Sozialhilfebeziehende in günstigen Altbauwohnungen leben, die wiederum meist in bestimmten Quartieren liegen, droht dort die latente Gefahr einer Ghettoisierung. Um dem vorzubeugen, achten die Liegenschaftsverwaltungen bei der Vergabe von Altbauwohnungen auf einen ausgewogenen Mix. Nur wenn Schweizer und Ausländer, Leute verschiedenen Alters und unterschiedlich grosse Familien sowie Sozialhilfebezüger und Nicht-Sozialhilfebezüger vertreten sind, bleibt eine Liegenschaft oder ein Quartier langfristig für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv. Damit dies gelingt, müssen allerdings zuweilen Opfer gebracht werden: «Voraussetzung für einen guten Mieter-Mix ist die Inkaufnahme von Leerständen, die manchmal einige Monate andauern können», sagt Ledermann. Zudem muss die Liegenschaft unterhalten werden, denn bei einem schlechten baulichen Zustand wohnt niemand mehr freiwillig dort. «Wir investieren deshalb rund 25 Prozent unseres jährlichen Ertrags in Sanierungen», meint Straub. Weil die Liegenschaften in Quartieren mit tiefen Zinsen liegen, bleiben sie auch nach der Sanierung günstig. So kann Integration auch über das Wohnen stattfinden. ■

Karin Meier