

## Herbstkonferenz der Städteinitiative Sozialpolitik, 13. November 2009

### **Armutsgefährdung früh erkennen: Vernetzen, hinschauen und handeln**

#### **«Wohnen thematisieren – Integration stabilisieren.»**

*Von Fritz Freuler, Geschäftsleiter Casanostra*

Sehr geehrte Damen und Herren

Erlauben Sie mir, bevor ich über Casanostra spreche, ein paar allgemeine Bemerkungen:

Warum Wohnen thematisieren, kann man sich fragen. Es ist ja ohnehin bereits ein grosses Thema dieser Zeit.

Alle wollen schöner wohnen.

IKEA steht für unbeschwerte Wohnerlebnisse.

Das energiebewusste Wohnen ist auf der politischen Agenda top, von höchster Priorität. Zu Recht, bitte verstehen sie mich nicht falsch, ich engagiere mich selber für ökologische Anliegen.

Wohnen ist heute eine Design- und Energiefrage, aber leider, und das stört mich, kaum mehr eine soziale Frage. Als soziale Frage thematisiert kann Wohnen, so meine Überzeugung, die ich hier darlegen möchte, einiges beitragen zur Armutsprävention.

In der Stadt Biel wurden in den letzten Jahren mehrere hundert Wohnungen gebaut. Davon ist jedoch der überwiegende Teil für Haushalte mit kleinem bis mittlerem Einkommen nicht zahlbar. Wer heute neu baut, baut Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen im oberen Preissegment. Hier scheinen die Renditen am sichersten.

Wenn die sozialen Aspekten des Wohnens heute noch Beachtung finden, dann in einer negativen Form: Wir erinnern uns an die brennenden Banlieus in Paris als wohl eine der stärksten Ausdrücke der Ohnmacht von sozialer Randständigkeit.

Von der «Sicherung des Grundrechts auf Wohnen» jedoch, wie dieses Buch heisst, erschienen nach der Vierländer-Studentagung 1992 in Berlin, ist heute praktisch keine Rede mehr. Das Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz mit Objekt- und Subjekthilfen wurde zum Auslaufmodell. Und auch viele kantonale oder kommunale Wohnfördermassnahmen gehören der Vergangenheit an. Der Neoliberalismus mit seiner Devise, dass der Markt alles regle, hat sich auch in diesem Bereich durchgesetzt. Als Immobilienverwalter kann ich Ihnen sagen: Im untersten Preissegment des Wohnungsmarktes spielt der Markt nicht.

Ein guter Teil, der auf dem freien Markt der Stadt Biel verfügbaren Wohnungen werden von ihren Besitzern kaum mehr unterhalten. Sie liegen an lärmigen Hauptverkehrsachsen. Hier scheinen sich Investitionen in die Bausubstanz kaum zu lohnen.

Deshalb weisen diese Wohnungen ein sehr schlechtes Preis- Leistungsverhältnis auf. Sie werden aus Not durch die Ärmsten gemietet und oft werden die Mieten und die meist erheblichen Nebenkosten durch die öffentliche Hand bezahlt.

Und nun zu Casanostra.

Wenn wir erstens davon ausgehen, dass Wohnen zu denjenigen Grundbedürfnissen gehört, die am stärksten über Zufriedenheit, Lebensqualität und Würde mitentscheiden, dann ist unbestritten, dass eine Wohnung der Dreh- und Angelpunkt einer Lebenssituation ist.

- Ohne Wohnung kann man nicht arbeiten.
- Ohne Wohnung kann man seine Gesundheit kaum erhalten.
- Ohne Wohnung kann man keine Beziehungen pflegen.

Eine Person, die ohne ein Zuhause ist, befindet sich häufig in einem Prozess, in dem sie ihre anderen, stützenden Strukturen ebenfalls zu verlieren droht. Handelt es sich dabei um eine Familie mit Kindern, sind die materiellen und vor allem immateriellen Folgeschäden noch dramatischer.

Gehen wir zweitens von der Annahme aus, dass Wohnprobleme und insbesondere Wohnungslosigkeit oft Indizien sind für andere Ressourcendefizite, wie ungenügendes Einkommen, familiäre Schwierigkeiten, Arbeits- und Strukturlosigkeit, oder gesundheitliche Probleme, dann ist Sozialarbeit erforderlich.

An Casanostra, dem Verein für Wohnhilfe, ist nun gerade das Besondere, dass wir die zwei artverschiedenen Branchen Immobilienverwaltung und Sozialarbeit miteinander kombinieren.

Wir nennen uns daher in unserem Leitbild soziale Immobilienverwaltung. Von den heute etwas über hundert Wohnungen, die uns zur Verfügung stehen, befinden sich gut die Hälfte in unserem Eigentum und bilden den Kern unserer materiellen Ressourcen. Die Folie zeigt die unterschiedlichen Wohnungsgrößen, vom möblierten Notzimmer bis zur 4-Zimmerwohnung – wobei die Kleinwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte die Mehrheit bilden.

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass wir unsere Zielsetzung der sozialen Integration in den eigenen Wohnungen am besten umsetzen können. Warum?

Erstens, weil wir so die Wohninfrastruktur selber bestimmen können. Wir schaffen einfache, bescheidene, aber funktionale Wohnungen in der sich mit Würde leben lässt. Dazu trägt auch das äussere Erscheinungsbild bei. Es muss den Mieterinnen und Mietern eine positive Identifikation mit ihrer Liegenschaft, resp. mit Ihrem Zuhause, ermöglichen.

Indem wir Hausregeln aufstellen und durchsetzen, entschärfen wir nachbarschaftliche Problemzonen wie die Waschküche oder die Abfallentsorgung. An Haussitzungen diskutieren wir diese Hausregeln gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern. Das erhöht die Akzeptanz und die Mieterinnen und Mieter können ihre Interessen in der Hausordnung erkennen. In dieses Verwaltungskonzept müssen auch die Hauswartung, die Administration und der Architekt einbezogen sein.

Zweitens können wir in unseren eigenen Liegenschaften den Mieterspiegel selber bestimmen. Wir schaffen keine Ghettos für Randgruppen, wie „Arbeitslose“, „Drogenabhängige“ oder „Asylbewerber“, sondern eine möglichst breite Durchmischung. Der gemeinsame Nenner unserer Mieterinnen und Mieter sind ihre bescheidenen Einkommensverhältnisse. Ansonsten wohnen in unseren Wohnungen Einzelpersonen, Familien, Erwerbstätige, Sozialhilfebeziehende, AHV-Bezüger und junge Erwachsene wie auch schwer psychisch Kranke oder Behinderte. In einer Liegenschaft wird sogar eine städtische Krippe mit 25 Plätzen betrieben.

Es ist klar: Eine solche Durchmischung überfordert jede klassische Liegenschaftsverwaltung. Hier muss die Sozialarbeit ansetzen und die einzelnen Mietparteien gezielt in ihren individuellen Ressourcen unterstützen. Ich sage ganz bewusst individuell: Unsere Arbeit erstreckt sich von einer reinen Immobilienverwaltung auf der Basis des Mietrechts bis hin zu einer intensiven, sozialarbeiterischen Intervention mit regelmässigen Wohnungsbesuchen.

Wir bieten drei Stufen sozialarbeiterischer Begleitung an:

- A) Krisenintervention durch wöchentliche Hausbesuche
- B) Begleitung mit 14täglichen Hausbesuchen und
- C) Beratung nach Bedarf.

Mietparteien in der Stufe C haben ein ganz normales Mietverhältnis nach Obligationenrecht und lediglich den Vorteil, dass sie für ihre Probleme professionelle Beratung bei ihrer Liegenschaftsverwaltung erhalten, die eben Casanostra ist.

Ganz wichtig für die soziale Durchmischung sind marktübliche Mieten für einkommensschwache Haushalte. Damit auch Sozialhilfebeziehende in unseren Wohnungen leben können, dürfen die Mietzinse die Vorgaben der Sozialhilfe nicht überschreiten.

Indem wir unsere Klientinnen und Klienten unterstützen, ihre Wohnverhältnisse in Ordnung zu bringen oder zu halten, helfen wir ihnen, ihre Lebensverhältnisse ebenfalls zu ordnen und Perspektiven zu entwickeln.

Durchschnittlich bleiben unsere Mieterinnen und Mieter vier Jahre in unseren Wohnungen. Erfreulich ist: Die meisten Mietparteien, die im Jahr 2008 aus Casanostra ausgetreten sind, haben danach eine eigene Wohnung im Markt beziehen können. Aber auch eine Klärung der Situation mit einem Eintritt in ein Heim oder eine stationäre Therapie kann durchaus als Erfolg gewertet werden.

Die stetig wachsende Zahl der Anmeldungen zeigt, dass wir unser Wohnungsangebot kurz- und mittelfristig nur ungenügend ausbauen können. Das Angebot hinkt der Nachfrage hinterher. Aus dieser Not – «unserer Wohnungsnot» – haben wir eine Tugend gemacht. Seit diesem Jahr bieten wir Wohnbegleitungen an, die wir auch ohne eigenen Wohnungsbestand erbringen können – in den Wohnungen unserer Klientinnen und Klienten selbst. Wir nennen dieses Angebot Wohnfit.

Im Sinne einer frühzeitigen Armutsprävention setzen wir den Interventionszeitpunkt möglichst früh an, noch bevor jemand seine eigene Wohnung verloren hat.

Zunächst vollziehen wir einen Check-up der Wohnverhältnisse: Entspricht die gemietete Wohnung

den Bedürfnissen der Mietpartei? Wo liegen die Unstimmigkeiten in der heutigen Wohnsituation? Von wem werden sie wie definiert?

In einem nächsten Schritt schätzen wir die Wohnressourcen der Mietpartei ein: Welche persönlichen und materiellen Ressourcen stehen zur Verfügung? Welche Unterstützung durch Familienmitglieder, Freunde oder Nachbarn sind möglich? Welche Fachstellen sind bereits involviert oder sollen dringend involviert werden?

Und schliesslich folgt die Beratung über Veränderungsmöglichkeiten:

Soll und kann das Mietverhältnis aufrecht erhalten werden? An welchen Lösungsansätzen orientiert sich die Mietpartei? An welchen der Vermieter? Gibt es Alternativen?

Aus unserem Arbeitsbereich Wohnfit drei aktuelle Fallbeispiele:

Ein Architekt, Opfer der letzten Wirtschaftskrise: Als Working poor hat er erhebliche Mietzinsausstände. Er ist durch die Verwaltung abgemahnt und riskiert, die Wohnung zu verlieren.

Eine Uhrenarbeiterin nach ihrer Pensionierung: Nachbarn beanstanden unangenehme Gerüche aus ihrer Wohnung. Sie hat ihre Zeitstruktur verloren und die Entwicklung zur Wegwerfgesellschaft verpasst. Ihre Wohnung ist überfüllt.

Eine Familie mit 5 Kindern mit Migrationshintergrund: nach einem Wasserschaden durch ihre selbst installierte Waschmaschine hat sie eine Wohnungskündigung erhalten.

Indem wir in solchen meist komplexen Fällen sozialarbeiterische Unterstützungen bieten, hoffen wir, den drohenden Wohnungsverlust der Klientinnen und Klienten abzuwenden, ihre Wohnkompetenz zu verbessern und somit ihre aktuelle und künftige Lebenssituation zu stabilisieren.

### **Sehr geehrte Damen und Herren**

Ich bedanke mich herzlich dafür, dass ich die Möglichkeit hatte, zu ihnen zu sprechen. Ich möchte die Gelegenheit dieser Konferenz, der Anwesenheit so entscheidungsmächtiger Fachleute nutzen, um abschliessend drei dringliche Postulate zu setzen.

Und ich spreche hier nochmals als Sozialarbeiter *und* als Immobilienverwalter.

Mein erstes Postulat: Schweizer Städte brauchen den gemeinnützigen Wohnungsbau mit Stiftungen, Genossenschaften und Vereinen. Wenn Sie also solchen haben, behalten Sie ihn, entwickeln sie ihn weiter. Und wenn Sie keinen mehr haben oder noch nie welchen hatten: Schaffen Sie ihn. Im untersten Wohnungssegment spielt der Markt nicht. Er kann es daher gerade nicht richten. Würdevolles Wohnen aber ist ein Grundbedürfnis, welches von der öffentlichen Hand entsprechend gefördert werden muss. Indem Städte in dieses unterste Wohnungssegment investieren, können sie verhindern, dass Ghettos entstehen, Liegenschaften oder Quartiere Verslummen. Bevor es zu spät ist, also rechtzeitig, was volkswirtschaftlich immer auch bedeutet: kostengünstiger.

Mein zweites Postulat: Institutionen aus dem Sozialbereich, ich denke vor allem an die kommunalen Sozialämter, die nicht über genügend eigene Wohnungen verfügen, müssen die Zusammenarbeit mit Liegenschaftsverwaltungen oder Hauseigentümern suchen und vertiefen – auch und gerade im Sinne der Früherkennung von Armut. Liegenschaftsverwaltungen haben durchaus ein objektives Interesse

an einer Kooperation mit dem Sozialbereich. Konflikte in Miethäusern, Kündigungen oder gar Exmissionen sind sehr belastende und aufwändige Geschichten.

Mein drittes Postulat: Nutzen Sie die Wohnintegration und Wohnbegleitung als Schlüssel für die Armutsprävention. Probleme mit der Wohnsituation sind sehr geeignete Indizien für die Früherkennung problembeladener Lebenssituationen. Und wenn wir davon ausgehen, dass der zweite grosse Integrationsbereich, nämlich der Arbeitsmarkt in diesen Jahren für grosse Teile unseres Klientels nicht zugänglich sein wird, müssen wir dieses klassische Mittel der Sozialarbeit wieder vermehrt einsetzen. Nicht im Sinne des Zeitgeistes mit Hausbesuchen durch Detektive, sondern als Mittel, die Lebensverhältnisse des Hilfesuchenden oder des Klienten besser kennen zu lernen und eine professionelle Beziehung zu schaffen, die in Lebenskrisen Beistand leistet, Vertrauen schafft und Perspektiven entwickelt.

Manchmal ist in einer Lebensphase viel erreicht, wenn man ein Wohnzimmer hat, in dem man Familienangehörige oder Freunde empfangen kann

Oder wenn Kinder ein Platz haben in einer Wohnung, der ihnen gehört, ein Pult, an dem sie ihre Aufgaben machen können.

**Sehr geehrte Damen und Herren**, seit fast 20 Jahren hat Casanostra Erfolg mit seinem Konzept, den Fachbereich Immobilienverwaltung zu verbinden mit dem Fachbereich Sozialarbeit. Damit wollen wir der sozialen Integration eine Chance geben.

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!