

# Bessere Hilfe für arme Mieter

*Inwieweit Wohnbaugenossenschaften just sozial Benachteiligten nützen, ist umstritten – mögliche negative Auswirkungen der Sozialhilfe*

Die Beschlüsse des Bundesrats zur Wohnbaupolitik zielen auf grossflächige Eingriffe. Ob das den Ärmsten hilft, ist unklar. Der Bund prüft nun andere Massnahmen, etwa Beratungsstellen.

*Davide Scruzzi*

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist vielerorts angespannt. Knappheit und teure energetische Sanierungen treiben die Mietzinse in die Höhe. Für den Mittelstand heisst dies, sich mit einer kleineren oder weniger zentralen Wohnung abzufinden. Bei Menschen mit sehr tiefen Einkommen stellen sich indes existenziellere Fragen. Dies führt nun auch beim Bund zu einer Überprüfung der Eingriffe im Wohnungsmarkt.

## Bürgerliche Kritik

In der wohnpolitischen Debatte wird die schichtspezifische Schwere der Probleme wenig berücksichtigt. So vermischt etwa die Hilfsorganisation Caritas in ihrem jüngsten Sozialalmanach die Probleme der sozialen Schichten,

wenn sie individuelle Hilfe mit grossflächigen Forderungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau und zum Steuerwettbewerb zusammenfasst. Diese Ansätze werden von bürgerlich-liberaler Seite kritisiert. Für den Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) kommen die indirekt durch Darlehen und günstigen Boden subventionierten Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften zu stark auch Leuten zugute, die auf dem gewöhnlichen Markt gut zurechtkämen. «Bei den wirklich von Armut Betroffenen ist Subjekthilfe wohl effizienter als die Finanzierung der Wohnbauträger», sagt Michael Landolt vom HEV. Just

*dsc.* · Von einer verschärften Situation spricht Anne Plattner von der IG Wohnen, einer in Basel domizilierten Beratungsstelle für sozial Schwache. Seit einem Jahr habe sich der Aufwand für die Suche nach einer Wohnung verdoppelt. Immer häufiger müssten Personen Notlösungen annehmen, etwa in Keller geschossen. Für Familien gebe es immerhin Notwohnungen der Stadt. Zentral sei die Zusammenarbeit mit privaten Lie-

dazu hat der Bund keine klare Position – obwohl im jüngsten wohnpolitischen Massnahmeplan die Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger (Genossenschaften) ein Schwerpunkt ist.

Rebecca Omoregie vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz verweist auf Erhebungen, die bei den Personen in den Genossenschaftswohnungen tiefere Einkommen errechnen als im Gesamtdurchschnitt. In einer Studie zur Stadt Winterthur weisen aber die Genossenschaften bei genauerem Hinsehen nicht eindeutig mehr Bewohner der tiefsten Einkommenschichten aus als der freie Markt. Von den Genos-

## Nicht alle Genossenschaften zeigen sich offen

genossenschaftsbesitzern, deren Vertrauen es aber hart zu erkämpfen gelte, sagt Anne Plattner. Als eher schwierig erweise sich die Placierung in Wohnbaugenossenschaften – die meist indirekt staatlich subventioniert sind. Im Weg stehe oft der nötige Anteilschein in Höhe von über zehntausend Franken sowie die Strukturen, die eher auf mittelständische Familien ausgerichtet seien. – In der Stadt Zürich wird die Bereitschaft der

senschaften, deren Ziel die soziale Durchmischung ist, profitiert also stark der Mittelstand. Das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) will nun den Nutzen für Einkommensschwache genauer analysieren. Dabei hat das BSV eine weitere Option im Blick: die derzeit nur mancherorts bestehenden Beratungsstellen für ärmere Wohnungssuchende. Man wolle dazu gute Beispiele identifizieren, so Stephan Arnold vom BSV. Die Klienten dieser meist kommunal getragenen Stellen erhalten nicht nur Hinweise auf günstige Wohnungen, sondern auch Hilfe bei der Bewerbung. Die meist privaten Vermieter können

Genossenschaften zur Aufnahme wirtschaftlich Benachteiligter positiver beurteilt. Der Anteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern betrage 25 Prozent der vermittelten Wohnungen, sagt Annalis Dürr von der Stiftung Domicil. In vielen Genossenschaften gebe es zahlreiche Menschen aus unteren Schichten. Sensibilisierung sei aber nötig; und zwar mehr bei den Alteingesessenen als bei den Verwaltungen der Genossenschaften.

dann oft auf eine bis zu zweijährige Garantie bei Zahlungsausfällen vertrauen, die von der Beratungsstelle getragen wird – bei Sozialhilfeempfängern springt direkt der Staat ein. Auch stehen Berater zur Seite, wenn es im Alltag Konflikte gibt. Beim BSV ortet man dazu weiteren Handlungsbedarf: So könne die Übernahme von Mieten durch die Sozialhilfe dazu führen, dass Mietzinse hoch bleiben, weil Mieter wie Vermieter ja darauf vertrauen könnten, dass die Gemeinde ohnehin zahle.

## Umziehen aufs Land?

Für Mittelstandsfamilien ist der Wegzug in die günstige Agglomeration ein häufiger Schritt. Laut den Wohnberatungsstellen ist dies aber für sozial Schwächere schwierig. Deren Jobs zeichneten sich nämlich oft durch Früh- und Spätschichten aus, und zudem würden die Mehrkosten für den Arbeitsweg stark ins Gewicht fallen. Bei Sozialhilfebezügern würde ein Umzug in eine andere Gemeinde oder in einen anderen Kanton auch den staatlichen Aufträgen an die Beratung nicht entsprechen, heisst es etwa bei den Beratungsstellen Domicil Zürich und IG Wohnen in Basel.