



# Impressum

## Begleitgruppe

Emmanuelle Garcia

Cheffe de l'unité logement, Ville de Lausanne

Ueli Gnägi

Geschäftsleiter Wohnhilfe Thun, Vorstand Wohnkonferenz Bern

Miriam Götz

Projektleiterin Soziale und Berufliche Integration,  
Wohnen & Schulden, Bundesamt für Sozialversicherungen

Peter Honegger

Abteilungsleiter Soziale Dienste / Gesundheit, Gemeinde Muttenz

Daniel Läderach

Leiter Soziales, Gemeinde Köniz

Kurt Landis

Amtsleiter Amt für Wohnungswesen, Kanton Zug

Sarah Mariéthoz

Service de l'action sociale, Kanton Freiburg

Doris Sfar

Leiterin Bereich Grundlagen und Information,  
Bundesamt für Wohnungswesen

Pascal Stutz

Geschäftsführer, SVIT Zürich

Dario Sulzer

Stadtrat für Soziales, Jugend und Alter, Wil (SG)

## Autor/-innen

Lukas Beck

Sarah Fuchs

Matthias Thoma

EBP

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Eveline Althaus

Michaela Schmidt

Marie Glaser

ETH Wohnforum – ETH CASE

Wolfgang-Pauli-Strasse 27

8093 Zürich-Hönggerberg

## Projektleitung

Miriam Götz

Nationales Programm gegen Armut  
Bundesamt für Sozialversicherungen

## Auskünfte

Bundesamt für Sozialversicherungen  
Geschäftsfeld Familie, Generationen und Gesellschaft  
Nationales Programm gegen Armut  
Effingerstrasse 20, CH-3003 Bern

Tel. +41 (0) 58 462 91 22

E-Mail: [gegenarmut@bsv.admin.ch](mailto:gegenarmut@bsv.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen  
Bereich Grundlagen und Information  
Doris Sfar  
Storchengasse 6, CH-2540 Grenchen

Tel. +41 (0) 58 480 91 85

E-Mail: [doris.sfar@bwo.admin.ch](mailto:doris.sfar@bwo.admin.ch)

## Copyright

Bundesamt für Sozialversicherungen, CH-3003 Bern  
Auszugsweiser Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung –  
unter Quellenangabe und Zustellung eines Belegexemplars  
an das Bundesamt für Sozialversicherungen gestattet.

Fotoquellen

[www.luftbilder-der-schweiz.ch](http://www.luftbilder-der-schweiz.ch), S. 25, 27, 29

Christian Kobel, S. 31

[www.schweizfotos.com](http://www.schweizfotos.com), S. 33

## Gestaltung

Reto Trachsel, EBP

## Bestellung (kostenlos)

BBL, Verkauf Bundespublikationen, 3003 Bern

[www.bundespublikationen.admin.ch](http://www.bundespublikationen.admin.ch)

Bestellnummer: 318.870.3D

## Download unter

[www.gegenarmut.ch](http://www.gegenarmut.ch)

Erhältlich in Deutsch, Französisch und Italienisch

Erste Auflage, Februar 2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>Wie vorgehen beim Bereitstellen von Angeboten der Wohnhilfe? .....</b>	<b>4</b>
<b>Warum Wohnhilfe? .....</b>	<b>5</b>
<b>Wie ist die Wohnsituation von sozial benachteiligten Haushalten? .....</b>	<b>6</b>
<b>Was ist die Rolle von Kantonen, Städten und Gemeinden in der Wohnhilfe? .....</b>	<b>8</b>
Subjekt- und Objekthilfe .....	9
Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen .....	10
Zusammenarbeit mit Immobilienbranche und Gesundheitswesen .....	10
Zusammenspiel von Sozial- und Wohnpolitik .....	11
<b>Welche Angebote der Wohnhilfe gibt es und wie können sie angewendet werden? ....</b>	<b>12</b>
Welches Angebot für welche Zielgruppe? .....	14
<b>Steckbriefe der einzelnen Angebote .....</b>	<b>15</b>
Beratung bei Wohnfragen .....	15
Wohnbegleitung .....	16
Notunterkünfte und Notwohnungen .....	17
Vermietung von Wohnungen .....	18
Subventionierung von Wohnungen .....	19
Wohnkostenzuschüsse .....	20
Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden .....	21
<b>Exkurs: Welchen Beitrag kann die Immobilienbranche leisten? .....</b>	<b>22</b>
<b>Welche Erfahrungen wurden mit den Angeboten gemacht? .....</b>	<b>23</b>
Kanton Basel-Stadt .....	24
Stadt Lugano (TI) .....	26
Stadt Luzern (LU) .....	28
Stadt Vevey (VD) .....	30
Stadt Wil (SG) .....	32

## **Nationales Programm gegen Armut**

Die vorliegende Hilfestellung wurde im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz erstellt. Das Programm will die Wirkung der bestehenden Präventions- und Bekämpfungsmassnahmen verstärken und dazu beitragen, dass die Massnahmen besser koordiniert sind. Es dient dem Austausch unter Fachpersonen und es stellt Informationen bereit zu Themen wie der frühen Förderung bis zum Übergang in den Beruf aber auch zum Berufsabschluss oder Berufswechsel im Erwachsenenalter, zur sozialen und beruflichen Integration, zum Wohnen, zur Familienarmut und zum Monitoring. Das Nationale Programm gegen Armut ist auf fünf Jahre befristet (2014 bis 2018) und wird getragen von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden sowie Organisationen der Zivilgesellschaft.

Im Themenbereich Wohnen sind folgende drei Studien erschienen, welche eine wichtige Grundlage für die vorliegende Hilfestellung bilden:

- Bochsler, Yann; Ehrler, Franziska; Fritschi, Tobias; Gasser, Nadjn; Kehrl, Christin; Knöpfel, Carlo; Salzgeber, Renate (2015): Wohnversorgung in der Schweiz – Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen, Bern, Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht 15/15
- Althaus, Eveline; Schmidt, Michaela; Glaser, Marie (2016): Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen – Eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten, Bern, Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht 2/16
- Althaus, Eveline; Schmidt, Michaela; Glaser, Marie (2016) – Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte – Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden, ETH Wohnforum – ETH CASE, August 2017

Weitere Informationen und Download der Studien unter [www.gegenarmut.ch](http://www.gegenarmut.ch)

# Vorwort

Im Rahmen von zwei Studien beleuchtete das Nationale Programm gegen Armut die Wohnversorgung von armutsbetroffenen und –gefährdeten Haushalten in der Schweiz sowie damit verbundene Unterstützungsmassnahmen.

Dabei zeigte sich, dass armutsbetroffene Haushalte nebst Wohnkostenzuschüssen und der Bereitstellung von verbilligtem Wohnraum auf weitere Hilfeleistungen, z.B. bei der Wohnungssuche, dem Abschluss von Mietverträgen oder im Verlauf eines bestehenden Mietverhältnisses angewiesen sind. Denn viele sozial benachteiligte Haushalte finden kaum geeigneten Wohnraum aus eigener Kraft und können oft nur mithilfe von Dritten ihre Wohnsituation auch auf die Dauer sichern. Dementsprechend reichen mögliche Unterstützungsformen von der «Wohnbegleitung» über die «Beratung bei Wohnfragen» bis hin zu «finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden».

Mit der vorliegenden Hilfestellung sollen Kantone, Städte und Gemeinden angeregt und unterstützt werden, Angebote der Wohnhilfe zu schaffen oder bestehende zu verbessern bzw. zu ergänzen. Diesbezügliche Anstrengungen sind nicht nur förderlich für das Wohlbefinden und die gesellschaftliche Integration der betroffenen Haushalte, sondern kommen auch den Gemeinden zugute, indem sie vorsorgend Auslagen sparen, beispielsweise für Notunterbringungen, Sozialhilfeleistungen oder die schulische Begleitung von Kindern, die in unangemessenen Wohnverhältnissen leben. Je nach Situation vor Ort empfiehlt sich eine Kombination von verschiedenen Angeboten.

Die Hilfestellung bildet die möglichen Angebote im Bereich der unterstützenden Wohnhilfen für sozial benachteiligte Haushalte in Form von Steckbriefen ab und liefert damit konkrete Hinweise zur Ausgestaltung sowie zu den Erfolgsfaktoren. In Ergänzung dazu werden gelungene Beispiele aus fünf Städten und Gemeinden porträtiert.

Wir danken allen Beteiligten für die engagierte Mitarbeit bei der Erarbeitung der Hilfestellung und wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

Für das Nationale Programm gegen Armut und das Bundesamt für Wohnungswesen



**Ludwig Gärtner**  
Vizedirektor BSV, Leiter  
Geschäftsfeld «Familien,  
Generationen und  
Gesellschaft», Bundesamt  
für Sozialversicherungen



**Ernst Hauri**  
Direktor, Bundesamt für  
Wohnungswesen

# Wie vorgehen beim Bereitstellen von Angeboten der Wohnhilfe?



Die vorliegende Hilfestellung zeigt, welche Angebote der Wohnhilfe in der Schweiz angewandt werden. Wenn sich ein Kanton, eine Stadt oder eine Gemeinde überlegt, neue Angebote der Wohnhilfe bereitzustellen, können folgende fünf Leitfragen bei der Auswahl der geeigneten Angebote und deren Ausgestaltung hilfreich sein:

1. Wie ist die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt? Wer hat besonders Mühe, geeigneten Wohnraum zu finden?
  - ▶ Wie ist die Wohnsituation von sozial benachteiligten Haushalten? (S. 6)
2. Für welche Zielgruppe sollen neue Angebote der Wohnhilfe bereitgestellt werden?
  - ▶ Welches Angebot für welche Zielgruppe? (S. 14)
3. Wie ordnen sich die neuen Angebote in die übrige Sozial- und Wohnungspolitik ein?
  - ▶ Was ist die Rolle von Kantonen, Städten und Gemeinden in der Wohnhilfe? (S. 8)
4. Können und sollen die Angebote direkt oder in Kooperation mit einer nichtstaatlichen Organisation aufgebaut werden?
  - ▶ Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen (S. 10)
5. Wie sollen die Angebote konkret ausgestaltet werden?
  - ▶ Steckbriefe der einzelnen Angebote (S. 15)
  - ▶ Welche Erfahrungen wurden mit den Angeboten gemacht? (S. 23)
  - ▶ Zusammenarbeit mit Immobilienbranche und Gesundheitswesen (S. 10)

Je nach Ausgestaltung der Angebote fallen für den Kanton, die Stadt oder die Gemeinde bedeutende Kosten an. Allerdings können durch solche Angebote Kosten in anderen Bereichen vermieden werden. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Angebote der Wohnhilfe für die öffentliche Hand auch finanziell rechnen, wenn z. B. Hotelkosten, Beistandschaften, Leistungen der Sozialhilfe oder Schulwechsel vermieden werden können. Aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenteilungen in den Kantonen und lokaler Eigenheiten auf dem Immobilienmarkt sind pauschale Aussagen zu Kosten und allfälligen Einsparungen schwierig.

- ▶ Warum Wohnhilfe? (S. 5)
- ▶ Welche Erfahrungen wurden mit den Angeboten gemacht? (S. 23)

# Warum Wohnhilfe?

«Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass [...] Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.»

(Art. 41 Bundesverfassung)

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Die angemessene Versorgung mit Wohnraum gehört deshalb zu den von Bund und Kantonen angestrebten Sozialzielen. Für einkommensschwächere Haushalte ist es in der Schweiz vor allem in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, z. B. in Städten und Agglomerationen schwierig, eine angemessene Wohnung zu finden. Wenn solche Haushalte dann eine Wohnung bekommen, machen die Wohnkosten in der Regel den grössten Anteil am Haushaltsbudget aus. Die Finanzierung der Miete führt häufig zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen, was die Teilnahme am sozialen Leben gefährdet. Sozial benachteiligte Haushalte haben aber nicht nur Mühe, Wohnraum zu finden, sondern auch diesen zu halten.

Wenn solche Haushalte hohe Wohnkosten aufweisen oder im Extremfall obdachlos werden, führt dies oft zu direkten finanziellen Konsequenzen für die Kantone, Städte und Gemeinden. Das in der Fürsorge geltende «Wohnortsprinzip» führt dazu, dass im Bedarfsfall die Sozialbehörde des Wohnorts der Person zuständig ist und entsprechende Wohnkosten zu übernehmen hat. Eine ungenügende Wohnversorgung kann aber auch indirekte Konsequenzen haben, wenn z. B. Kinder zu Hause keine räumliche Möglichkeit haben, ihre Schularbeiten zu erledigen und deshalb einen zusätzlichen Unterstützungsbedarf in der Schule haben.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen und dem Verfassungsauftrag nachzukommen, haben verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden Angebote der Wohnhilfe entwickelt. Die vorliegende Hilfestellung «Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte» dient Kantonen, Städten und Gemeinden als Orientierungshilfe mit konkreten Handlungsansätzen. Sie zeigt auf, wie Kantone, Städte und Gemeinden heute sozial benachteiligte Haushalte im Bereich Wohnen unterstützen – über eigene Angebote und in Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen.

«Wohnen ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis. Wir müssen die besten Bedingungen schaffen, dass dieses Bedürfnis für alle, auch für die sozial Schwächsten, erfüllt werden kann.»

Lionel Girardin, Stadtrat Vevey

«Die Wohnhilfe funktioniert als präventives Angebot, das sich für die Stadt auszahlt.»

Marcel Huber, Soziale Dienste  
Stadt Luzern

## Warum unterstützen Kantone, Städte und Gemeinden sozial benachteiligte Haushalte mit Angeboten der Wohnhilfe?

Mit Angeboten der Wohnhilfe wird sozial benachteiligten Haushalten eine angemessene Wohnversorgung und damit die Teilnahme am sozialen Leben ermöglicht. Dadurch können ein Bezug von Sozialhilfe verhindert und damit verbundene Kosten für die öffentliche Hand vermieden werden. Neben dieser Hauptzielsetzung verfolgen Kantone, Städte und Gemeinden, die Angebote der Wohnhilfe aufbauen und anbieten, oft zusätzliche Ziele: Manche wollen (sichtbare) Obdachlosigkeit verhindern. Andere wollen mit Angeboten der Wohnhilfe den Wegzug von sozial benachteiligten Haushalten verhindern und so zur sozialen Durchmischung beitragen.

## Wie ist die Wohnsituation von sozial benachteiligten Haushalten?

Im internationalen Vergleich gehört die Schweiz zu den Ländern mit einer sehr guten Versorgung mit Wohnraum. Investitionen in den Wohnungsbau haben einen hohen Stellenwert und die Gebäude und Wohnungen sind in aller Regel von guter Qualität, so dass der Grossteil der Bevölkerung angemessen mit Wohnraum versorgt ist.

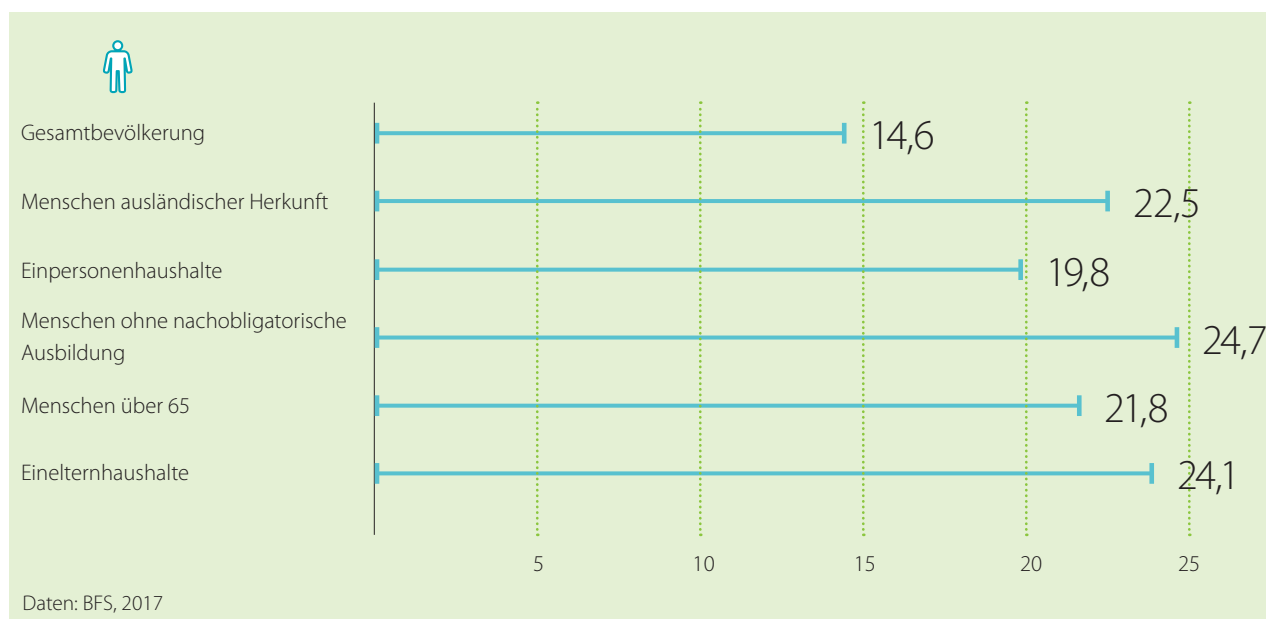
Eine angemessene Wohnversorgung ist jedoch nicht für alle Haushalte eine Selbstverständlichkeit. Die grösste Herausforderung liegt bei den Wohnkosten: Bei vier von fünf armutsbetroffenen Haushalten machen die Wohnkosten mehr als 30 Prozent des Bruttoeinkommens aus. Bei den armutsgefährdeten Haushalten übersteigen die Wohnkosten bei fast der Hälfte der Haushalte diese Schwelle. Diese hohe Belastung durch Wohnkosten führt zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen, zum Beispiel bei der Bildung, Gesundheit oder der Pflege sozialer Kontakte. Neben den Wohnkosten sind bei armutsgefährdeten Haushalten aber auch weitere Aspekte der Wohnversorgung mangelhaft: Knapp 13 Prozent der armutsbetroffenen und 8 Prozent der armutsgefährdeten Haushalte leben in zu kleinen Wohnungen. 8 Prozent der armutsbetroffenen und 7 Prozent der armutsgefährdeten Haushalte bewohnen Wohnraum von schlechter Qualität.<sup>1</sup>

Bestimmte soziale Gruppen weisen eine erhöhte Armutsgefährdung auf (Abbildung 1). Häufig sind begrenzte finanzielle Mittel bei der Versorgung mit Wohnraum eine wichtige aber nicht die einzige Herausforderung. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist für diese Gruppen oft mit zusätzlichen Schwierigkeiten verbunden, z. B. bei eingeschränkter Mobilität, mangelnden Sprachkenntnissen oder fehlenden Kenntnissen der Gewohnheiten im Wohnungsmarkt. Diese

**Abbildung 1: Armutsgefährdungsquote nach verschiedenen Merkmalen (2015)** in Prozent

Anteil der Personen in Haushalten mit einem verfügbaren Äquivalenzeinkommen < 60 % des Medianeinkommens.

Hinweis: Die Armutsgefährdungsquote basiert auf dem Einkommen ohne Berücksichtigung allfälliger Vermögensbestände.



<sup>1</sup> Dieser Abschnitt basiert auf der Studie «Wohnversorgung in der Schweiz – Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen», FHNW / SKOS / BFH, 2016.



spezifischen Herausforderungen wirken sich auch auf die Wohnversorgung aus. So sind rund 40 Prozent der Haushalte mit Menschen ausländischer Herkunft unangemessen mit Wohnraum versorgt gegenüber knapp 20 Prozent bei den Schweizer Haushalten. Neben der Problematik des Mangels an günstigem Wohnraum ist oft gerade für sozial benachteiligte Haushalte der Zugang zu günstigem Wohnraum erschwert. Für Menschen, die aufgrund von Betreibungen, mangelnder Zahlungsdisziplin oder Konflikten in früheren Mietverhältnissen schlechte Referenzen haben, ist der Zugang generell schwierig. Dasselbe gilt für Menschen mit Sozialhilfe und für Menschen mit ausländischer Herkunft, die aufgrund ihres Namens oder ihrer Hautfarbe auch in entspannteren Wohnungsmärkten implizite oder explizite Diskriminierungserfahrungen machen.<sup>2</sup>

Auch für einkommensschwache Familien ist der Zugang zu Wohnraum anspruchsvoll. Für Familien mit bescheidenen Einkommen sind die Wohnkosten ein entscheidender Faktor, ob das Haushaltseinkommen für die Lebenshaltungskosten ausreicht.<sup>3</sup>

Sozial benachteiligte Haushalte stehen also bei der Wohnungssuche, aber auch beim Aufrechterhalten eines dauerhaften Mietverhältnisses vor vielfältigen Herausforderungen. Sie leben oft in unangemessenen Wohnverhältnissen, die zu Einschränkungen in weiteren Lebensbereichen führen und die gesellschaftliche Integration erschweren. Die ungenügende Wohnversorgung von sozial benachteiligten Haushalten betrifft damit Kantone, Städte und Gemeinden direkt: Sie führt zu gesellschaftlich und volkswirtschaftlich nachteiligen Entwicklungen und erhöhten Sozialaufwendungen.

<sup>2</sup> vgl. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen»  
ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

<sup>3</sup> vgl. «Kommunale Strategien, Massnahmen und Leistungen zur Prävention und Bekämpfung von Familienarmut»  
BÜRO FÜR ARBEITS- UND SOZIALPOLITISCHE STUDIEN BASS AG, 2017.

# Was ist die Rolle von Kantonen, Städten und Gemeinden in der Wohnhilfe?

Im Rahmen ihrer Sozialpolitik leisten Kantone, Städte und Gemeinden einen entscheidenden Beitrag, um die Wohnversorgung von sozial benachteiligten Haushalten zu verbessern. In allen Kantonen werden im Rahmen der Ergänzungsleistungen zu AHV und IV sowie der Sozialhilfe Beiträge an die Wohnkosten von armutsbetroffenen Haushalten ausgerichtet. Diese gesetzlich vorgeschriebenen Unterstützungsleistungen verhindern Obdachlosigkeit aufgrund von Armut. Sie sind rein finanziell, richten sich am anerkannten Bedarf aus und sind an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden.

Trotz dieser finanziellen Unterstützung gibt es Haushalte, die grosse Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu finden und diesen zu halten. Gleichzeitig gibt es auch sozial benachteiligte Haushalte, die zwar keinen Anspruch auf Sozialhilfe respektive Ergänzungsleistungen haben, aber trotzdem Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Bei diesen besteht oft die Gefahr, dass sie über den Verlust ihrer Wohnung in die Sozialhilfe geraten. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, haben verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden weitergehende Angebote der Wohnhilfe entwickelt. Es lassen sich drei unterschiedliche Arten von Unterstützung unterscheiden (vgl. Abbildung 2).

Manche Kantone, Städte und Gemeinden unterstützen sozial benachteiligte Haushalte mit *Beratung und Begleitung* bei Wohnfragen. Einerseits können solche Haushalte in gewissen Städten Beratung bei Wohnfragen in Anspruch nehmen. Andererseits gibt es in manchen Kantonen und Gemeinden umfassendere Wohnbegleitungsangebote, die zum Ziel haben, das Mietverhältnis langfristig zu sichern. Diese Beratungs- und Begleitungsangebote stossen insbesondere in sehr angespannten Wohnungsmärkten an Grenzen.<sup>4</sup> Weil die Wohnkosten für viele Haushalte die zentrale Herausforderung darstellen und nur sehr wenige günstige Wohnungen verfügbar sind, kombinieren manche Gemeinden deshalb Beratungs- und Begleitungsangebote mit finanziellen Angeboten.

Mit *direkten Wohnangeboten* wie der Bereitstellung von eigenen oder angemieteten Wohnungen oder kurzfristig angebotenen Notunterkünften und Notwohnungen bieten viele Kantone, Städte und Gemeinden unmittelbar Unterstützung an.

Einige Kantone, Städte und Gemeinden bieten *finanzielle Unterstützung* bei den Wohnkosten an: Einzelne, nicht sozialhilfeberechtigte Haushalte werden unterstützt mit der Ausrichtung von Wohnkostenzuschüssen direkt an die Haushalte oder der gezielten Subventionierung von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. In Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen werden teilweise auch finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden geleistet.

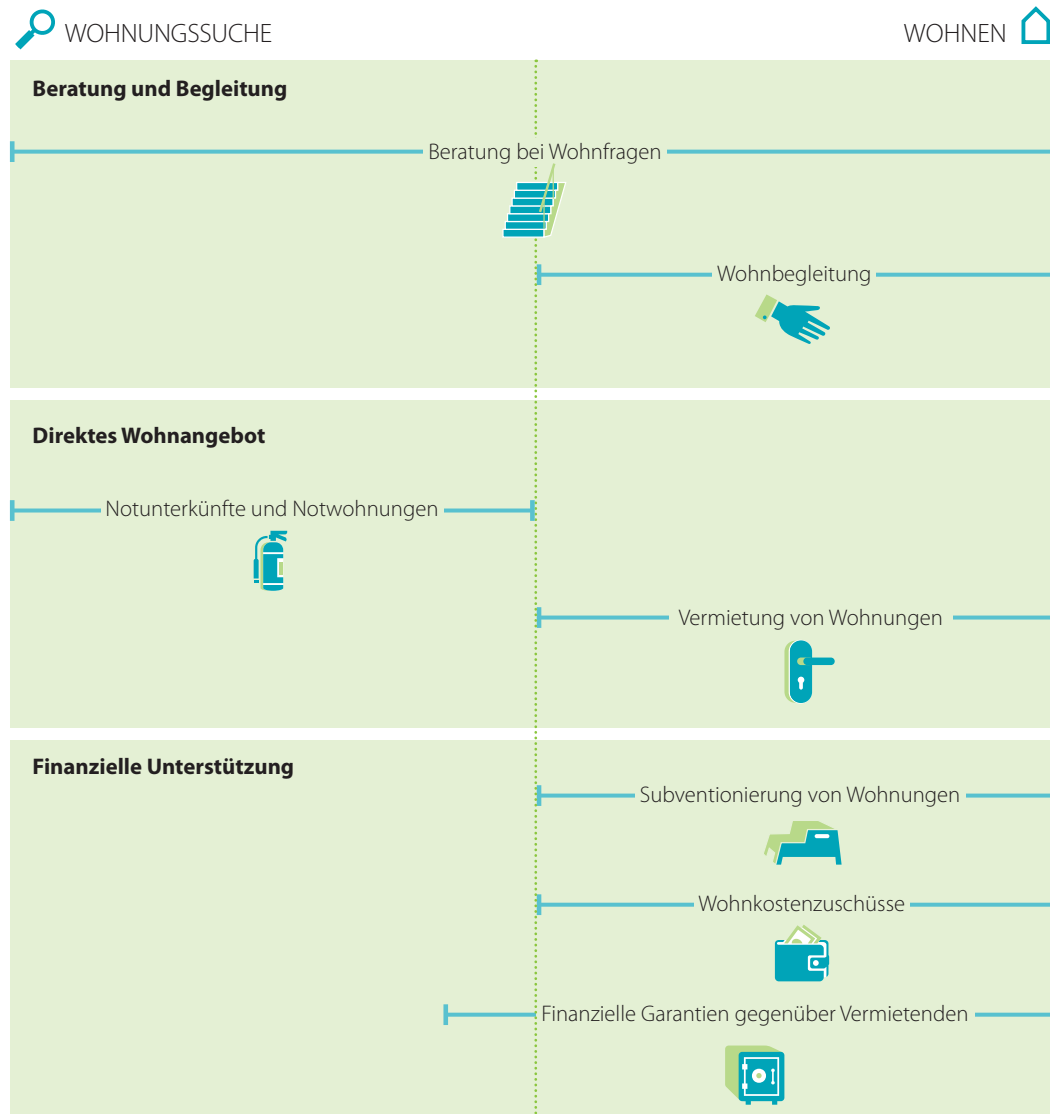
Einige Angebote zielen auf die Unterstützung der betroffenen Haushalte bei der Wohnungssuche oder im Falle einer kurzfristigen Wohnungsnotlage. Andere richten sich an Haushalte in bereits bestehenden Wohnverhältnissen mit dem Ziel, den Haushalten die Wohnung langfristig zu erhalten.

Die Aufgabenteilung zwischen Kantonen und Gemeinden in der Sozialpolitik ist in der Schweiz sehr unterschiedlich. Zumeist haben Städte und Gemeinden eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von Angeboten der Wohnhilfe. Eine enge Abstimmung der kommunalen Angebote auf die kantonalen Leistungen ist in jedem Fall angezeigt.

Eine Übersicht zu den einzelnen Angeboten findet sich im nächsten Kapitel «Welche Angebote der Wohnhilfe gibt es und wie können sie angewendet werden?».

<sup>4</sup> vgl. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen»  
ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

**Abbildung 2: Angebote der Wohnhilfe nach Art und Zeitpunkt der Unterstützung**



## Subjekt- und Objekthilfe

Bei den finanziellen Unterstützungsleistungen wird insbesondere in der Wohnpolitik zwischen Subjekthilfe und Objekthilfe unterschieden: Bei der Objekthilfe<sup>5</sup> unterstützt die öffentliche Hand die Bereitstellung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bzw. die Bereitstellung von Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Für die Umsetzung können unter anderem die Abgabe von Boden im Baurecht, Bürgschaften, Darlehen, Baukosten-, Zins- oder Abschreibungsbeiträge sowie finanzielle Beteiligungen an entsprechenden Bauträgern dienen.

Bei der Subjekthilfe unterstützt die öffentliche Hand die wirtschaftlich schwachen Wohnungsnachfrager soweit finanziell, dass diese sich eine angemessene Wohnung leisten können. Zur

<sup>5</sup> Definitionen basierend auf «Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte. Bericht der Arbeitsgruppe vom 2. Dezember 2014.»

Subjekthilfe zählen die Wohnkostenzuschüsse, aber auch die Beiträge an die Wohnkosten, die im Rahmen der Ergänzungsleistungen von AHV und IV und der Sozialhilfe ausbezahlt werden. Die Subventionierung von Wohnungen kann als Kombination von Subjekt- und Objekthilfe betrachtet werden.

## Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen

Die Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen wie Stiftungen oder Vereinen hat sich bei Angeboten der Wohnhilfe in vielen Kantonen, Städten und Gemeinden bewährt. Häufig haben solche Organisationen eine starke Verankerung in der Zivilgesellschaft und verfügen aufgrund ihrer Tätigkeit in mehreren Gemeinden oder Kantonen über grosse Erfahrungen.<sup>6</sup> Gerade für Verwaltungen mit beschränkten Ressourcen bietet eine solche Zusammenarbeit den Vorteil, dass das entsprechende Know-How nicht intern aufgebaut werden muss. In der Regel werden Dienstleistungs- oder Subventionsverträge abgeschlossen, welche die Leistungen der Organisationen klar beschreiben und die entsprechenden Abgeltungen durch die öffentliche Hand festhalten. Es empfiehlt sich, die Verträge und die Leistungen regelmässig zu überprüfen, um auf aktuelle Entwicklungen und Erfahrungen reagieren zu können.

Grundsätzlich eignen sich die meisten der in Abbildung 2 dargestellten Angebote auch für die Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen wie Stiftungen oder Vereinen. Vor allem für kleinere Gemeinden, bei denen Personen mit spezifischem Fach-Know-How teilweise fehlen, kann eine Zusammenarbeit mit Dritten eine attraktive und kostengünstige Alternative darstellen. Aber auch grössere Städte arbeiten häufig mit spezialisierten Organisationen zusammen. Weniger gut für die Zusammenarbeit mit Dritten eignen sich einzig Wohnkostenzuschüsse.

Häufig übernehmen Kantone und Gemeinden im Rahmen der Sozialhilfe eine Garantie für die Mietzinszahlung gegenüber Vermietenden. Für vergleichbare Garantien durch die Sozialbehörden ausserhalb der Sozialhilfe fehlt die Rechtsgrundlage.<sup>7</sup> Dagegen gibt es nichtstaatliche Organisationen, die finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden gewähren und damit den Abschluss eines Mietvertrags für sozial benachteiligte Haushalte ermöglichen oder in einer Problemsituation die Kündigung verhindern.

## Zusammenarbeit mit Immobilienbranche und Gesundheitswesen

Bei den meisten Angeboten der Wohnhilfe ist eine enge Zusammenarbeit und ein steter Dialog mit der lokalen Immobilienbranche und einzelnen Eigentümern zentral. Dies zeigen auch die Fallbeispiele (ab S. 23). Einerseits ermöglicht der Einbezug der Bedürfnisse der Immobilienbranche, die Angebote der Wohnhilfe so auszugestalten, dass sie auf dem lokalen Wohnungsmarkt funktionieren. Andererseits kann eine Sensibilisierung der Branche auch helfen, Berührungspunkte abzubauen und damit sozial benachteiligten Haushalten neue Chancen zu eröffnen. Neben gewinnorientierten Immobilieneigentümern können auch gemeinnützige Bauträger für die Thematik als Partner gewonnen werden. Die Immobilienbranche übernimmt teilweise auch selbst Verantwortung wie das Beispiel des SVIT Zürich (S. 22) zeigt.

<sup>6</sup> vgl. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen» ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

<sup>7</sup> vgl. «Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen – Modelle von finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden», ETH Wohnforum – ETH CASE, 2017. In dieser Studie findet sich auch eine Übersicht zu angewandten Modellen von finanziellen Garantien.

Bei Beratungs- und Begleitungsangeboten, aber auch bei direkten Wohnangeboten, ist je nach Zielgruppe respektive Unterstützungsbedarf der Haushalte eine Zusammenarbeit mit lokalen Institutionen im Sozial- und Gesundheitswesen angezeigt. Haushalte mit weiteren Problemen wie familiären Belastungen, Suchtmittelabhängigkeit, physischen oder psychischen Erkrankungen benötigen oftmals zusätzliche Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags, die im Rahmen der Wohnhilfe nicht geleistet werden kann.<sup>8</sup>

## Zusammenspiel von Sozial- und Wohnpolitik

Die vorliegende Hilfestellung porträtiert verschiedene Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte. Neben diesen sozialpolitischen Massnahmen nehmen verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden auch über ihre Wohnungspolitik Einfluss auf den Wohnungsmarkt. So fördern vor allem Städte und Agglomerationsgemeinden preisgünstigen Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten. Eine vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebene Broschüre<sup>9</sup> stellt die Handlungsmöglichkeiten von Städten und Gemeinden vor. Wenn diese Fördermassnahmen mit geeigneten Belegungsvorschriften und Einkommenslimiten verknüpft werden, kann damit gezielt Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte geschaffen werden. Damit können auch die durch die Sozialhilfe bezahlten Beiträge an die Wohnkosten reduziert werden.

### **Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden im Wohnbereich**

In der Schweiz liegt die Sozialhilfe in der Verantwortung der Kantone. Die kantonalen Gesetze unterscheiden sich stark voneinander, und zwar sowohl in der Ausgestaltung der Sozialhilfe als auch in der Kompetenzaufteilung zwischen Kanton und Gemeinden. In allen Kantonen werden im Rahmen der Sozialhilfe Beiträge an die Wohnkosten ausgerichtet. Von Sozialhilfebeziehenden wird erwartet, dass sie in günstigem Wohnraum leben. Häufig werden von Gemeinden deshalb regional angepasste Richtlinien für die maximalen anrechenbaren Wohnkosten festgelegt. Die erlassenen Mietzinsrichtlinien dürfen jedoch nicht dazu dienen, den Zu- oder Wegzug von wirtschaftlich schwachen Menschen zu steuern.

Die Sozialbehörden können Sozialhilfebeziehende bei Bedarf bei der Leistung eines Mietzinsdepots unterstützen. Die Leistung einer solchen Sicherheit gehört zu den Unterstützungen im Rahmen der Wohnkosten. Viele Sozialbehörden geben gegenüber Vermietenden Garantieerklärungen ab, anstatt die üblichen Mietzinskautionen zu bezahlen. Damit vermeiden sie Komplikationen bei der Rückzahlung.

Die Erfahrung zeigt, dass Probleme entstehen können, wenn ein Haushalt aus der Sozialhilfe austritt. Ab diesem Moment fallen neben der Übernahme der Wohnkosten durch die Sozialbehörde auch die Garantieleistungen gegenüber Vermietenden weg. Wenn der Haushalt die Mietzinse nun nicht zuverlässig begleicht, kann dies zum Wohnungsverlust und dem erneuten Fall in die Sozialhilfe führen. Ein möglicher Lösungsansatz für dieses Problem können finanzielle Garantien auch für Menschen ausserhalb der Sozialhilfe sein (S. 21).

Neben finanziellen Leistungen unterstützen einige Kantone, Städte und Gemeinden ihre Sozialhilfebeziehenden im Bereich Wohnen umfassender. Sie bieten aktive Unterstützung bei verschiedenen Wohnfragen. Ein Beispiel dafür ist die Stadt Luzern (vgl. Fallbeispiel Luzern, S. 28).

<sup>8</sup> vgl. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen» ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

<sup>9</sup> «Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden», BWO, 2013.

# Welche Angebote der Wohnhilfe gibt es und wie können sie angewendet werden?

Im Folgenden werden sieben in der Schweiz angewandte Angebote der Wohnhilfe zur Unterstützung von sozial benachteiligten Haushalten vorgestellt. Fokussiert wird dabei auf Unterstützungsangebote von Kantonen, Städten und Gemeinden ausserhalb der wirtschaftlichen Sozialhilfe und der Ergänzungsleistungen zu AHV und IV. Rein wohnpolitische Massnahmen wie die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau sind nicht Teil dieser Hilfestellung.

In der Praxis werden die Angebote häufig kombiniert angewandt. Dies zeigen auch die Fallbeispiele von einem Kanton sowie vier Städten und Gemeinden (ab S. 23). In den Fallbeispielen wird beschrieben, welche Erfahrungen bei der Anwendung der einzelnen Angebote gemacht wurden und welche Faktoren im Einzelfall zum Erfolg der Angebote beitragen.

Die einzelnen Angebote sind in Form von Steckbriefen (S. 15) genauer erklärt. Die Steckbriefe beschreiben die Angebote in Bezug auf die Art der Unterstützung, mögliche Zielgruppen und den Aufwand für die öffentliche Hand. Zusätzlich enthalten sie Hinweise zur Umsetzung sowie zur Verbreitung der einzelnen Angebote.



## **Notunterkünfte und Notwohnungen**

Betrieb von temporären Wohnraumangeboten für obdach- und wohnungslose Haushalte



## **Vermietung von Wohnungen**

Direkte Vermietung von eigenen oder angemieteten Wohnungen an sozial benachteiligte Haushalte





### Wohnbegleitung

Individuelle soziale Begleitung von MieterInnen mit dem Ziel, den Wohnraum zu erhalten; Unterstützung bei Problemen im Wohnumfeld



### Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden

Übernahme von finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden, um Mietverträge zu ermöglichen



### Subventionierung von Wohnungen

Gezielte Vergünstigung von Mieten in bestimmten Wohnungen durch Beiträge und Darlehen



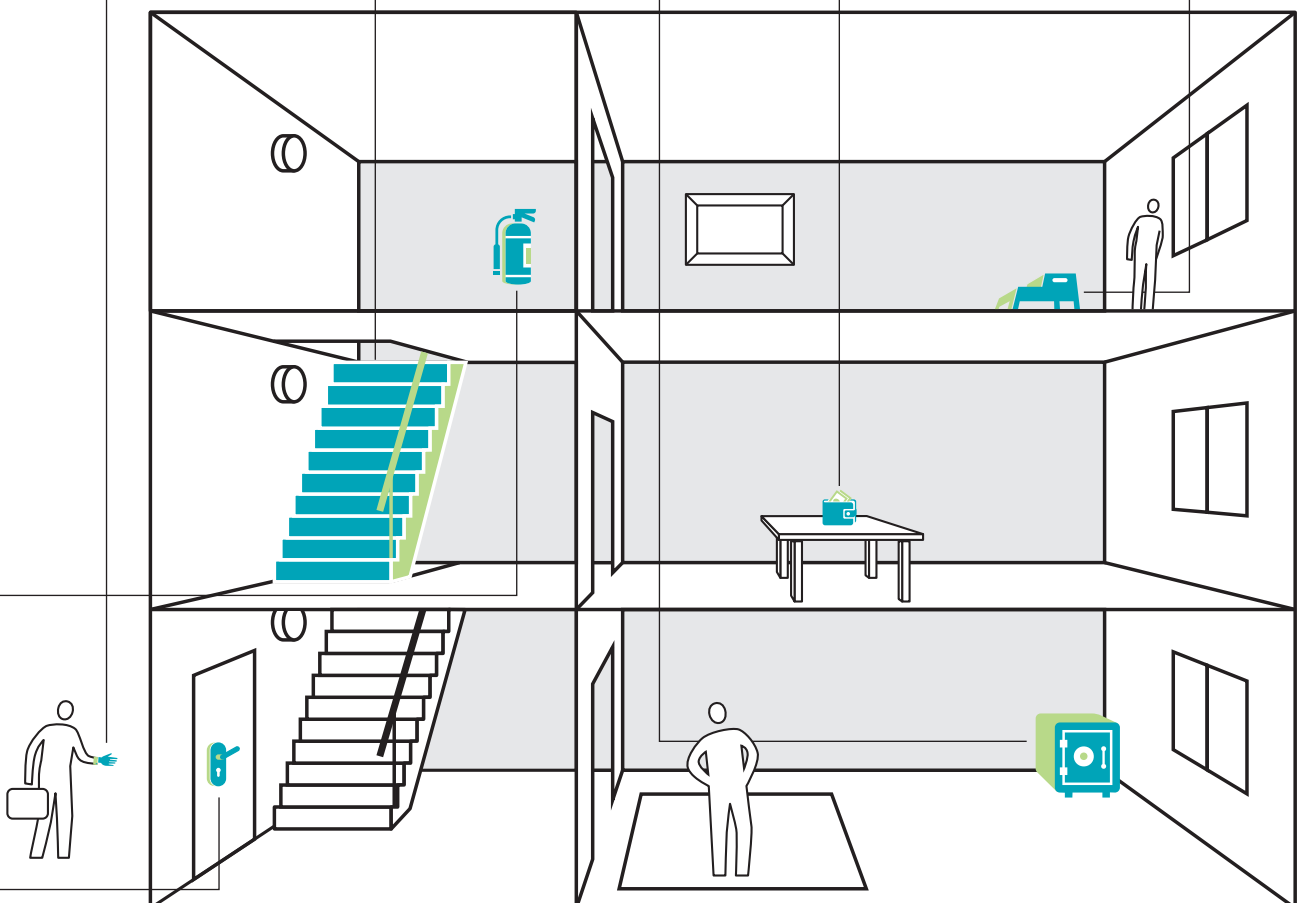
### Beratung bei Wohnfragen

Beratung bei Fragen rund um die Wohnungssuche und bei generellen Fragen zum Thema Wohnen, z. B. in Form von öffentlichen Sprechstunden



### Wohnkostenzuschüsse

Direkte Auszahlung von Zuschüssen an die Wohnkosten an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen ausserhalb der Sozialhilfe



## Welches Angebot für welche Zielgruppe?

Für die Wahl eines geeigneten Angebots respektive einer geeigneten Angebotskombination gibt es kein Patentrezept. Wie die Fallbeispiele aus der Praxis (*ab S.23*) zeigen, ist die Wahl der Unterstützungsform grundsätzlich keine Frage der Gemeindegrösse. Vielmehr ist sie abhängig von den vorhandenen Mitteln und gegebenen Strukturen in der Gemeinde sowie insbesondere von der anvisierten Zielgruppe und ihren Bedürfnissen.

Für Haushalte mit geringem Unterstützungsbedarf (z. B. mangelnde Sprach- oder Computerkenntnisse) ist ein niederschwelliges Angebot sinnvoll. Für die betroffenen Haushalte kann eine *Beratung bei Wohnfragen (S. 15)*, zum Beispiel die Unterstützung bei der Wohnungssuche hilfreich sein. Ein solches Angebot kann sich an ältere Menschen oder Fremdsprachige richten.

Wenn Haushalte bei bestehenden oder absehbaren Konfliktsituationen Gefahr laufen, ihre Wohnung zu verlieren, ist eine umfassendere *Wohnbegleitung (S. 16)* sinnvoll. Dabei übernimmt die zuständige Person in der Gemeinde oder einer Dritt-Organisation häufig eine Vermittlerrolle zwischen den Mietenden und den Vermietenden, Verwaltungen oder Nachbarn. Neben den nötigen fachlichen Kenntnissen in Mietfragen ist hier auch ein professionelles Fachwissen in Sozialarbeit gefordert.

*Notunterkünfte und Notwohnungen (S. 17)* sind Übergangsangebote für Haushalte, die obdachlos sind oder unmittelbar vor der Obdachlosigkeit stehen. Je nach Unterstützungsbedarf ist die Kombination mit Beratungs- und Begleitungsangeboten sinnvoll.

Für Haushalte mit umfassendem Unterstützungsbedarf eignet sich die direkte *Vermietung von eigenen oder angemieteten Wohnungen (S. 18)* in Kombination mit einer Wohnbegleitung. Ein solches Angebot richtet sich insbesondere an Menschen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt aufgrund von besonderen Schwierigkeiten keine Wohnung finden oder halten können.

Für Haushalte, deren Unterstützungsbedarf sich auf rein finanzielle Mittel beschränkt, sind die gezielte Vergünstigung von Mieten in bestimmten Wohnungen (*Subventionierung von Wohnungen, S. 19*) oder die direkte Auszahlung von *Wohnkostenzuschüssen (S. 20)* an den einzelnen Haushalt geeignete Formen der Unterstützung. Klare Vorgaben, wer diese Vergünstigungen in Anspruch nehmen darf, sind dabei zentral.

Alternativ können Haushalte mit primär finanziellem Unterstützungsbedarf auch mit der *Übernahme von finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden (S. 21)* unterstützt werden. Dies hilft insbesondere Haushalten, die wegen Schulden oder Beteiligungen keine Wohnung finden oder Gefahr laufen, ihre Wohnung zu verlieren.

### **Die Kombination von Angeboten als zentraler Erfolgsfaktor**

Die Fallbeispiele (*ab S. 23*) zeigen, dass die Kombination von sich ergänzenden Angeboten oft zielführend ist. So kann Haushalten mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf Hilfe geboten werden und sich die Zielgruppe über die Zeit auch weiterentwickeln. Mit betreuten und begleiteten Wohnangeboten kann beispielsweise die Situation von Menschen mit mehrfachen Herausforderungen deutlich verbessert werden, so dass diese mit der Zeit weniger respektive andere Unterstützungsangebote benötigen. Falls solche Anschlusslösungen fehlen und die Unterstützung plötzlich wegfällt, besteht die Gefahr, dass sich die Situation für die Betroffenen wieder verschlechtert, der Zyklus wieder von neuem beginnt und das Angebot damit letztlich nicht nachhaltig ist.



# Steckbriefe der einzelnen Angebote



## Beratung bei Wohnfragen

Beratung und Unterstützung bei Fragen rund um die Wohnungssuche und bei generellen Fragen zum Thema Wohnen (Hilfe bei der Zusammenstellung von Bewerbungsdossiers etc.).

Beratungen in Form von öffentlichen Sprechstunden und / oder im Rahmen eines individuellen Coachings.

Teilweise direkte Vermittlung von Wohnungen oder Führen von Listen mit aktuell ausgeschriebenen günstigen Wohnungen im Einzugsgebiet.

<b>Unterstützungsart</b>	Beratung und Begleitung	
<b>Eignung</b>	als direktes Angebot durch Gemeinde, Stadt, Kanton	✓
	für Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen	✓
<b>Unterstützungsbedarf Zielgruppe</b>		Haushalte mit geringem bis mittlerem Unterstützungsbedarf
<b>Aufwand</b>		tief bis mittel (Personalaufwand und Räumlichkeiten für die Beratung der MieterInnen)
<b>Leistungsdauer</b>		kurz- bis langfristig
<b>Notwendiges Fach-Know-How</b>	fachliche Kenntnisse in Mietfragen, Kenntnis der regionalen Immobilienbranche, gute Kontakte zu Immobilienverwaltungen sowie Kommunikationsgeschick	
<b>Hinweise zur Umsetzung und Erfolgsfaktoren</b>	<p>Das Verständnis für die Sichtweise der Immobilienbranche sowie eine enge Vernetzung und Kontaktpflege mit Vermietenden ist zentral.</p> <p>Da die Hilfe zur Selbsthilfe im Vordergrund steht, kann das Angebot als professionelles Angebot oder ggf. auch als Freiwilligenprojekt organisiert werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Zusammenarbeit mit Freiwilligen eine professionelle Koordination und Begleitung durch Fachpersonen erfordert.</p>	
<b>Verbreitung / Beispiele</b>	<p>Direktes Angebot: verbreitet, z. B. Lausanne, Lugano (S. 26), Luzern (S. 28)</p> <p>In Kooperation mit externen Anbietenden: verbreitet, z. B. Basel (IG Wohnen, S. 24), Schlieren (Wohnhilfe Schlieren), Zürich (Stiftung Domicil), verschiedene Gemeinden im Kanton Waadt (Fondation Apollo, z. B. Vevey, S. 30)</p>	






## Wohnbegleitung

Individuelle soziale Begleitung der MieterInnen mit dem Ziel, den Wohnraum zu erhalten.

Unterstützung bei Problemen im Wohnumfeld zur Vorbeugung von Wohnungsverlust. Bei Bedarf Vermittlung von Kompetenzen im Bereich Wohnen (Kommunikation in schwierigen Situationen, einzuhaltende Regeln etc.).




Unterstützung bei Konfliktprävention und -management bei drohenden Wohnungskündigungen durch Lösungsfindung zwischen den Beteiligten (MieterInnen und Vermietende) und Mediation bei Konflikten mit Verwaltungen, Hauswarten und / oder NachbarInnen.

<b>Unterstützungsart</b>	Beratung und Begleitung
<b>Eignung</b>	als direktes Angebot durch Gemeinde, Stadt, Kanton ✓ für Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen ✓
<b>Unterstützungsbedarf Zielgruppe</b>	 Haushalte mit mittlerem bis umfassendem Unterstützungsbedarf
<b>Aufwand</b>	 mittel (Personalaufwand und Räumlichkeiten für die Beratung der MieterInnen)
<b>Leistungsdauer</b>	 mittel- bis langfristig
<b>Notwendiges Fach-Know-How</b>	professionelles Fachwissen in Sozialarbeit, fachliche und rechtliche Kenntnisse in Mietfragen sowie Kenntnis der regionalen Immobilienbranche
<b>Hinweise zur Umsetzung und Erfolgsfaktoren</b>	<p>Eine gute Erreichbarkeit ist zentral, um bei anstehenden Problemen rasch reagieren zu können. Die Vernetzung und Kooperation mit den Vermietenden und EigentümerInnen schafft Vertrauen und erleichtert die Kommunikation.</p> <p>Für die Wirkung des Angebots ist es wichtig, dass die MieterInnen und ihre individuellen Bedürfnisse im Zentrum des Handelns stehen. Unter Einhaltung des Persönlichkeitsschutzes gilt es bei Bedarf, den Austausch mit anderen involvierten Akteuren des Sozial- und Gesundheitsnetzes zu pflegen.</p> <p>Das Angebot erfordert professionelles Fachwissen und eignet sich nicht zur Organisation als Freiwilligenstruktur.</p>
<b>Verbreitung / Beispiele</b>	Direktes Angebot: verbreitet, z. B. Lausanne, Lugano (S. 26), Luzern (S. 28)  In Kooperation mit externen Anbietenden: verbreitet, z. B. Basel (IG Wohnen, S. 24), Vevey (Fondation Apollo, S. 30), Zürich (Stiftung Domicil), Biel (Casanostra)



## Notunterkünfte und Notwohnungen




Betrieb von temporären Wohnraumangeboten für obdach- und wohnungslose Menschen. Wohnraumangebote variieren von Übernachtungsmöglichkeiten in Mehrbettzimmern (Notschlafstellen), über Vermietung von Einzelzimmern in Gemeinschaftseinrichtungen (Pensionen) bis hin zur Vermietung von Not- oder Übergangswohnungen.

<b>Unterstützungsart</b>	direktes Wohnangebot	
<b>Eignung</b>	als direktes Angebot durch Gemeinde, Stadt, Kanton	✓
	für Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen	✓
<b>Unterstützungsbedarf Zielgruppe</b>		Haushalte mit geringem bis umfassendem Unterstützungsbedarf
<b>Aufwand</b>		mittel bis hoch (Miete und Betrieb der Liegenschaften, Personalaufwand und Räumlichkeiten für Betreuung der MieterInnen und Verwaltung der Wohnungen)
<b>Leistungsdauer</b>		kurz- bis mittelfristig
<b>Notwendiges Fach-Know-How</b>	professionelles Fachwissen in Sozialarbeit und Immobilienverwaltung	
<b>Hinweise zur Umsetzung und Erfolgsfaktoren</b>	Das Angebot wird teilweise mit Beratungs- und Betreuungsleistungen sowie weiteren Unterstützungsangeboten bei spezifischen Problemen, z. B. Suchtmittelerkrankungen kombiniert.	
	Da die Privatsphäre der Betroffenen in Gemeinschaftsunterkünften massgeblich eingeschränkt wird, sollten Notschlafstellen eine Lösung für eine sehr begrenzte Zeit bleiben und den Betroffenen dann möglichst rasch Übernachtungsmöglichkeiten in Einzelzimmern oder Notwohnungen angeboten werden.	
	Zur Stabilisierung von Menschen in komplexen Problemsituationen ist ein Übertritt in langfristige Wohnangebote wichtig.	
<b>Verbreitung / Beispiele</b>	Direktes Angebot: verbreitet, z. B. Zürich, St.Gallen, Basel-Stadt (S. 24)	
	In Kooperation mit externen Anbietenden: verbreitet, z. B. Bern (Verein WOHNenbern, Heilsarmee), Biel (Casanostra), Fribourg (La Tuile), Luzern (S. 28), Vevey (S. 30), Wil (S. 32)	



## Vermietung von Wohnungen

Verwaltung und direkte Vermietung von eigenen oder angemieteten Wohnungen an sozial benachteiligte Haushalte.

<b>Unterstützungsart</b>	direktes Wohnangebot	
<b>Eignung</b>	als direktes Angebot durch Gemeinde, Stadt, Kanton	✓
	für Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen	✓
<b>Unterstützungsbedarf Zielgruppe</b>		Haushalte mit mittlerem bis umfassendem Unterstützungsbedarf
<b>Aufwand</b>		hoch (Erwerb / Miete Liegenschaften, Personalaufwand und Räumlichkeiten für Verwaltung der Wohnungen)
<b>Leistungsdauer</b>		mittel- bis langfristig
<b>Notwendiges Fach-Know-How</b>	professionelles Fachwissen in Immobilienverwaltung	
<b>Hinweise zur Umsetzung und Erfolgsfaktoren</b>	<p>Häufig werden Haushalte mit umfassendem Unterstützungsbedarf zusätzlich sozial begleitet (vgl. <i>Angebot Wohnbegleitung</i>, S. 16). In dieser Kombination eignet sich das Wohnangebot besonders für die Verringerung komplexer Problemsituationen sozial benachteiligter Menschen.</p> <p>Der Aufbau des Angebots bedingt den Zugang zu eigenen Wohnliegenschaften oder die Anmietung von Wohnungen. Hierzu ist die Vernetzung und Kooperation mit EigentümerInnen und ggf. eine entsprechende Überzeugungsarbeit unabdingbar. Das Angebot eignet sich insbesondere in Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern.</p> <p>Zur Vermeidung von Stigmatisierung der Haushalte sowie der entsprechenden Siedlungen ist auf qualitativ angemessene Wohnstandards, eine gewisse soziale Durchmischung sowie den Unterhalt der Liegenschaften durch eine professionelle Hauswartung zu achten.</p> <p>Wichtig für das Gelingen der Angebote sind der Aufbau und die Pflege eines Vertrauensverhältnisses mit den MieterInnen.</p>	
<b>Verbreitung / Beispiele</b>	Direktes Angebot: verbreitet, z. B. Lausanne, Zürich	
	In Kooperation mit externen Anbietenden: verbreitet, z. B. Bern (Verein WOHNenbern), Biel / Bienne (Casanostra), Luzern (Die Pension, S. 28)	



## Subventionierung von Wohnungen

Gezielte Vergünstigung von Mieten in bestimmten Wohnungen der öffentlichen Hand, von gemeinnützigen Bauträgern oder Privaten durch Beiträge und Darlehen der öffentlichen Hand.

Vermietung der vergünstigten Wohnungen ausschliesslich an Haushalte mit geringen Einkommen.

Periodische Kontrolle der Einhaltung der Subventionsbestimmungen.



<b>Unterstützungsart</b>	finanzielle Unterstützung	
<b>Eignung</b>	als direktes Angebot durch Gemeinde, Stadt, Kanton	✓
	für Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen	✗
<b>Unterstützungsbedarf Zielgruppe</b>	● ——— ● Haushalte mit rein finanziellem Unterstützungsbedarf	
<b>Aufwand</b>	● ——— ● mittel bis hoch (finanzielle Beiträge / Darlehen, Personalaufwand)	
<b>Leistungsdauer</b>	● ——— ● mittel- bis langfristig	
<b>Notwendiges Fach-Know-How</b>	Administratives und finanzielles Fachwissen	
<b>Hinweise zur Umsetzung und Erfolgsfaktoren</b>	Teilweise werden Subventionen von Gemeinden und Kantonen kombiniert. Neue Subventionen durch den Bund werden nicht mehr ausgerichtet. Die bis 2001 ausgerichteten Bundes-subsidien nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) werden noch bis zu ihrem Auslaufen fortgeführt.	
	Haushalte, die die Einkommenslimiten überschreiten, können in gewissen Kantonen /Gemeinden in den Wohnungen bleiben, die Subventionen werden aber eingestellt.	
	Wenn nur einzelne Wohnungen vergünstigt werden ist das Angebot geeignet, um die soziale Durchmischung innerhalb eines Gebäudes oder einer Siedlung zu steuern.	
<b>Verbreitung / Beispiele</b>	Direktes Angebot: in verschiedenen Kantonen verbreitet, z. B. in Genf, Waadt (z. B. Vevey, S. 30) Zug und Zürich	
	In Kooperation mit externen Anbietenden: keine Beispiele bekannt	



## Wohnkostenzuschüsse

Direkte Auszahlung von Mietzinsbeiträgen ausserhalb der Sozialhilfe an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen.

Periodische Kontrolle der Einhaltung der Bestimmungen zum Bezug der Mietzinsbeiträge.

<b>Unterstützungsart</b>	finanzielle Unterstützung	
<b>Eignung</b>	als direktes Angebot durch Gemeinde, Stadt, Kanton	✓
	für Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen	✗
<b>Unterstützungsbedarf Zielgruppe</b>	 Haushalte mit rein finanziellem Unterstützungsbedarf	
<b>Aufwand</b>	 mittel bis hoch (Mietzinsbeiträge, Personalaufwand)	
<b>Leistungsdauer</b>	 mittel- bis langfristig	
<b>Notwendiges Fach-Know-How</b>	administratives Fachwissen	
<b>Hinweise zur Umsetzung und Erfolgsfaktoren</b>	<p>Das Angebot bedingt ein Reglement, um Fairness und Gleichbehandlung zu garantieren, die Höhe der Zuschüsse zu begrenzen und Anreize zur Einkommenssteigerung nicht zu limitieren. Dafür ist die Zielgruppe sorgfältig festzulegen. Im Reglement können maximale Einkommens-/Vermögensverhältnisse, maximale mitfinanzierte Mieten und maximale Zimmerzahl nach Haushaltsgrösse festgelegt werden. Zusätzlich können die Wohnkostenzuschüsse an die Bedingung geknüpft werden, dass sämtliche Möglichkeiten zur Erzielung eines höheren Einkommens ausgeschöpft sind (u. a. Erwerbsspensum, Leistungen der Sozialversicherungen, Prämienvergünstigungen, etc.)</p> <p>Das Angebot eignet sich eher in angespannten Immobilienmärkten mit hohen Preisniveaus. Unterschiede zwischen Gemeinden bei Wohnkostenzuschüssen können dazu führen, dass Haushalte gewünschte Umzugsabsichten nicht realisieren.</p>	
<b>Verbreitung / Beispiele</b>	<p>Direktes Angebot: in gewissen Kantonen verbreitet, z. B. in Gemeinden der Kantone Waadt (z. B. Vevey, S. 30), Basel-Landschaft, Tessin (z. B. Lugano, S. 26) und in den Kantonen Genf und Basel-Stadt (S. 24)</p> <p>In Kooperation mit externen Anbietenden: keine Beispiele bekannt</p>	






## Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden

Übernahme von finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden zur Ermöglichung des Zugangs oder zur Sicherung von Wohnraum.

Angewandt werden gegenwärtig drei verschiedene Modelle:

1. Verbürgung der Mietkaution (in der Regel im Umfang von drei Monatsmieten)
2. Solidarhaftung (über eine Mit-Unterzeichnung des Mietvertrags)
3. Unterzeichnung des Mietvertrags durch Gemeinde, Stadt, Kanton / nichtstaatliche Org.

Mehr Informationen in «Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen – Modelle von finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden», ETH Wohnforum – ETH CASE, 2017.

<b>Unterstützungsart</b>	finanzielle Unterstützung (Risikoübernahme)	
<b>Eignung</b>	als direktes Angebot durch Gemeinde, Stadt, Kanton	(✓)
	für Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen	✓
<b>Unterstützungsbedarf Zielgruppe</b>		Haushalte mit mittlerem bis umfassendem Unterstützungsbedarf
<b>Aufwand</b>		grundsätzlich tief bis mittel (Personalaufwand), bei Inanspruchnahme der Garantie im Einzelfall mittel bis hoch
<b>Leistungsdauer</b>		mittel- bis langfristig
<b>Notwendiges Fach-Know-How</b>	rechtliche und fachliche Kenntnisse in Mietfragen, Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes, administratives Fachwissen und soziale Kompetenz	
<b>Hinweise zur Umsetzung und Erfolgsfaktoren</b>	<p>Häufig übernehmen Gemeinden im Rahmen der Sozialhilfe die Mietzinsszahlungen und damit eine (implizite) Garantie. Nach Ablösung von der Sozialhilfe übernehmen teilweise nichtstaatliche Organisationen (Stiftungen) die finanziellen Garantien. In der Regel werden diese Garantiemodelle mit Dienstleistungen der Wohnbegleitung (S. 16) kombiniert.</p> <p>Das Angebot richtet sich insbesondere an Haushalte, die wegen fehlender finanzieller Reserven, Schulden oder Beteiligungen keine Wohnung finden oder welche Gefahr laufen, aufgrund von Kündigungsandrohungen ihre Wohnung zu verlieren.</p> <p>Durch die (Mit-)Unterzeichnung der Mietverträge gehen die Anbietenden entsprechende Risiken ein. Zur Risikominimierung werden begleitende Massnahmen angewandt: Verpflichtung der MieterInnen, Schwierigkeiten und Konflikte im Mietverhältnis zu melden sowie eine regelmässige Kontrolle der Zahlungen (Mietzins und Haftpflichtversicherung).</p> <p>Mit den Mietkautionen gehen die Anbietenden unterschiedlich um: Verpflichtung der MieterInnen eigens eine Kautions abzuschliessen oder Verzicht auf eine Mietkaution in Absprache mit den Vermietenden. Beim Garantiemodell der Verbürgung der Mietkaution erfolgt die Abdeckung eines Teils des Risikos über eine Einmaleinlage der MieterInnen in einen Fonds.</p>	
<b>Verbreitung / Beispiele</b>	Direktes Angebot: Lugano (S. 26), daneben ausserhalb der Sozialhilfe keine Beispiele bekannt	
	In Kooperation mit externen Anbietenden: eher selten, verschiedene Gemeinden im Kanton Zürich (Stiftung Domicil) und Waadt (Fondation Apollo, z. B. Vevey, S. 30), Kanton Basel-Stadt (Edith Maryon Stiftung S. 24)	

## Exkurs: Welchen Beitrag kann die Immobilienbranche leisten?

Auch die Immobilienwirtschaft leistet einen Beitrag zur Wohnversorgung von sozial benachteiligten Haushalten. Viele Kantone, Städte und Gemeinden finden dank der engen Zusammenarbeit mit lokalen Immobilieneigentümern geeignete Wohnungen. Manchmal engagieren sich auch Akteure der Immobilienbranche direkt: So setzt sich beispielsweise die Mitgliederorganisation Zürich des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT) mit verschiedenen Projekten für die Wohnversorgung von sozial benachteiligten Haushalten ein. In Kooperation mit der Stiftung Domicil hat der SVIT Zürich im Jahr 2017 ein Pilotprojekt «Integratives muttersprachliches Wohncoaching im interkulturellen Kontext» lanciert. In diesem werden Migrantinnen und Migranten vor dem Wohnungseinzug über ihre Pflichten und Rechte im Mietverhältnis in ihrer Muttersprache informiert. Bereits 2016 hat der SVIT Zürich in Kooperation mit Pro Senectute ein Angebot für ältere Menschen lanciert.

Im Rahmen des Pilotprojekts «SVIT Senior Zürich» werden einerseits Informationsveranstaltungen für ältere Menschen zur Wohnungssuche und einer überzeugenden Wohnungsbewerbung durchgeführt. Andererseits stehen pensionierte Profis aus der Immobilienbranche Seniorinnen und Senioren bei der Wohnungssuche als Coaches zur Seite. Die Coaches verfügen aufgrund ihrer langjährigen Praxis über gute Kenntnisse des Wohnungsmarkts und Kontakte zu den Liegenschaftsverwaltungen.

Seit dem Start des Pilotprojekts konnten die Coaches bereits in acht Fällen älteren Menschen eine Wohnung vermitteln. Exemplarisch ist der Fall des Ehepaars R. Dem Paar, das seit über 30 Jahren in einer Dreizimmerwohnung in Schlieren wohnt, wurde wegen einer Sanierung der Liegenschaft der Mietvertrag gekündigt. Nach ersten erfolglosen Versuchen über das Internet eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden, wandte es sich mit der Bitte um Unterstützung an die Pro Senectute, welche ihrerseits die «SVIT Senior Zürich» einschaltete.

An einem Erstgespräch zeigten sich einige Herausforderungen: Ein Umzug in eine andere Gemeinde kam nicht in Frage, da das Ehepaar sonst soziale Unterstützungsleistungen verloren hätte. Zudem musste die Wohnung wegen Mobilitätseinschränkungen mit einem Lift erschlossen sein. Darauf kontaktierte der Coach Immobilienfirmen in der Gemeinde Schlieren mit der Bitte, ihm frei werdende Wohnungen zu melden. Leider konnten ihm diese kurzfristig kein Wohnungsangebot unterbreiten. Nach längerem Suchen fand der Coach aber über das Internet eine geeignete Wohnung in Schlieren. Der Vermieter zeigte nach einer Kontaktaufnahme durch den Coach Verständnis für die Notlage und vermietete die Wohnung dank eines Empfehlungsschreibens an das Ehepaar.



*«Unter dem Motto «Hoffnung für Hoffnungslose» unterstützt der SVIT hilfsbedürftige Personen bei der Wohnungssuche. Als Berufsverband der Immobilienwirtschaft will er auf den demographischen Wandel und die damit verbundenen gesellschaftlichen Herausforderungen im Wohnungsmarkt hinweisen und die Branche sensibilisieren.»*

**Pascal Stutz, Geschäftsführer SVIT Zürich, Vorsitz SVIT Senior Zürich**



# Welche Erfahrungen wurden mit den Angeboten gemacht?

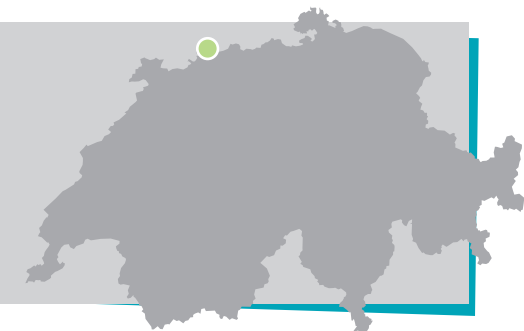
Auf den folgenden Seiten werden ein Kanton sowie vier Städte und Gemeinden porträtiert, welche unterschiedliche Angebote der Wohnhilfe anbieten. In allen porträtierten Beispielen werden mehrere Angebote kombiniert, um den jeweiligen Herausforderungen gerecht zu werden (vgl. Abbildung 3). Ein Teil der Angebote wird durch nichtstaatliche Organisationen im Leistungsauftrag der öffentlichen Hand erbracht.

**Abbildung 3: Angebote der Wohnhilfe bei ausgewählten Kantonen, Städten und Gemeinden**

	Kanton		Städte und Gemeinden		
	BASEL-STADT (S.24)	LUGANO (S.26)	LUZERN (S.28)	VEVEY (S.30)	WIL (S.32)
<b>Beratung bei Wohnfragen</b>					
<b>Wohnbegleitung</b>					
<b>Notunterkünfte und Notwohnungen</b>					
<b>Vermietung von Wohnungen</b>					
<b>Subventionierung von Wohnungen</b>					
<b>Wohnkostenzuschüsse</b>					
<b>Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden</b>					

eigenes Angebot des Kantons, der Stadt oder der Gemeinde

Leistungsauftrag an nichtstaatliche Organisation



## Kanton Basel-Stadt

### Einwohner\*

191 817

### Sozialhilfequote

5,9 % (Schweiz: 3,2 %)

### Leerwohnungsziffer

0,3 % (Schweiz: 1,2 %)

### Medianmiete 4-Zimmerwohnung pro Monat

1700 CHF (Schweiz: 1550 CHF)

## Angebote



### Beratung bei Wohnfragen

Basel hat eine Leistungsvereinbarung mit dem Verein «IG Wohnen», der benachteiligte Haushalte bei der Wohnungssuche umfassend unterstützt.



### Notunterkünfte und Notwohnungen

Basel unterhält rund 140 eigene Notwohnungen und betreibt eine Notschlafstelle.



### Wohnkostenzuschüsse

Basel richtet «Familienmietzinsbeiträge» an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus.



### Wohnbegleitung

Basel arbeitet mit verschiedenen Leistungsanbietern zusammen, die eine individuelle soziale Begleitung zur Sicherung von Wohnraum anbieten.



### Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden

Basel hat eine Leistungsvereinbarung mit dem Verein «IG Wohnen», der zeitlich befristete Mietzinsgarantien anbietet.

## Im Interview



«Wir setzen heute auf eine Kombination von Subjekt- und Objekthilfe beim Wohnen. Damit wirken wir einer Abwärtsspirale entgegen und können das Abrutschen von Menschen mit geringen Einkommen in die Sozialhilfe verhindern.»

Jacqueline Lätsch, stv. Leiterin Sozialhilfe Kanton Basel-Stadt

### Warum fördert der Kanton Basel-Stadt Angebote der Wohnhilfe?

Wir haben in Basel seit Jahren einen extrem angespannten Wohnungsmarkt. Damit einher geht eine Verknappung von erschwinglichem Wohnraum. Die wenigen günstigen Wohnungen werden kaum mehr auf dem regulären Mietmarkt angeboten und gehen unter der Hand weg. Für einkommensschwache Haushalte bedeuten diese Entwicklungen, dass sie kaum noch bezahlbare Wohnungen im Stadtgebiet finden. Deshalb bedarf es umfassender Unterstützungsmassnahmen im Bereich der Wohnhilfe. Aber wir stossen mit diesen Herausforderungen innerhalb der Sozialhilfe an unsere Kapazitätsgrenzen und können keine umfassende Hilfe im Wohnbereich leisten. Daher sind wir bestrebt, Angebote der Wohnhilfe von Dritten zur Unterstützung benachteiligter Haushalte zu fördern.



*Was macht der Kanton  
Basel-Stadt konkret?*

Wir bieten mehrere Angebote der Wohnhilfe selbst oder über Leistungsverträge mit Dritten an. Dabei setzen wir auf eine Kombination von Subjekt- und Objekthilfe. Dies ist in der Schweiz selten. Wir bieten von der Beratung bei der Wohnungssuche über die Wohnbegleitung, den Betrieb von Not- und Sozialwohnungen bis hin zu Wohnkostenzuschüssen umfassende Unterstützungsmassnahmen an. Dazu binden wir Dritte mit ein, die uns in der Wohnhilfe unterstützen, insbesondere bei den Massnahmen, die eine intensive Begleitung der KlientInnen erfordern. Denn für dies haben wir keine zeitlichen und professionellen Kapazitäten. Die IG Wohnen ist dabei unser wichtigster Partner. Sie verfügt über das spezifische Wissen in Wohnfragen. Ihr übertragen wir fallbezogen die Wohnbegleitung und Wohnungsvermittlung. Die IG Wohnen ist auch für Menschen in schwierigen Wohnsituationen da, die keine Sozialhilfe beziehen.

*Welche Erfahrungen hat der  
Kanton Basel-Stadt gemacht?*

Traditionell förderten wir in Basel sehr stark das Wohnen über die Subjekthilfe, besonders durch Wohnkostenzuschüsse. Seit einiger Zeit stellen wir fest, dass dies nicht mehr ausreicht, da der Wohnungsmarkt an der Subjekthilfe vorbeispielt und die preisgünstigen Wohnungen unter der Hand vergeben werden oder die Wohnungen zu überhöhten Mietpreisen angeboten werden. Wir haben uns deshalb entschieden, vermehrt Massnahmen der Objekthilfe zu fördern. Im Rahmen des 2013 verabschiedeten Wohnraumförderungsgesetzes ist Basel verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Einerseits verkauft die Stadt keine eigenen Wohnungen mehr, andererseits fördert sie gemeinnützige Wohnbauträger. Die Objekt- und die Subjekthilfe verstehen wir dabei als sich ergänzende Massnahmen, die eng zusammenspielen.

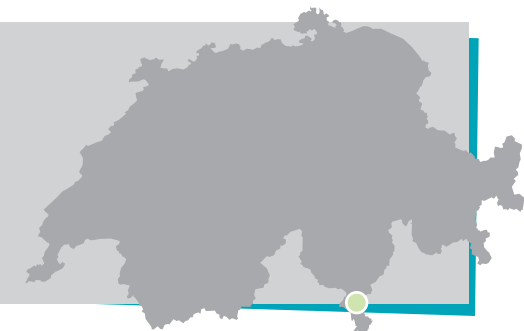
*Was trägt zum Gelingen bei?*

Die Kooperation mit der IG Wohnen ist wichtig. Wir schätzen die langjährige Kompetenz der Mitarbeitenden und ihre gute Vernetzung mit der Immobilienbranche sehr. Ihr Angebotspaket zur sozialen Wohnhilfe überzeugt. Es ergänzt unsere eigene Arbeit. Die IG Wohnen kann als nichtstaatliche Organisation auch viel schneller agieren als wir in der städtischen Behörde.

Mit den Wohnkostenzuschüssen haben wir zudem eine gezielt präventive Leistung, die verhindern kann, dass benachteiligte Haushalte in die Sozialhilfe abrutschen. Damit wird auch die Selbstständigkeit gewahrt. Nicht zuletzt ist auch eine gute Kooperation innerhalb der verschiedenen Stellen im Kanton wichtig. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Dienststelle Immobilien Basel-Stadt. Sie unterstützen uns bei der Suche nach geeigneten Liegenschaften für Not- und Sozialwohnungen.

\* Quellen der Angaben für alle Fallbeispiele:

Einwohner, Sozialhilfequote und Leerwohnungsziffer vom Bundesamt für Statistik (BFS), Stand 2015. Mietpreise von Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2016/1. Die Daten beziehen sich auf den Median der Nettomieten (ohne Nebenkosten) in CHF pro Monat, Stand: 2. Quartal 2015



## Stadt Lugano (TI)

### Einwohner

68 677

### Sozialhilfequote

3,4 % (Schweiz: 3,2 %)

### Leerwohnungsziffer

0,8 % (Schweiz: 1,2 %)

### Medianmiete 4-Zimmerwohnung pro Monat

1800 CHF (Schweiz: 1550 CHF)

## Angebote



### Beratung bei Wohnfragen

Lugano bietet mit dem *Servizio di Accompagnamento Sociale (SAS)* Unterstützung in unterschiedlichen Themen, unter anderem auch Beratung bei der Wohnungssuche.



### Wohnkostenzuschüsse

Lugano unterstützt im Rahmen des *regolamento sociale* BewohnerInnen in prekären Lebenslagen, die keine Sozialhilfe beziehen. Bei Bedarf beteiligt sie sich punktuell an Wohnkosten.



### Wohnbegleitung

Lugano bietet im Rahmen des SAS eine breite soziale Begleitung an und unterstützt die KlientInnen bei Wohnproblemen.



### Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden

Lugano gewährt im Rahmen des *regolamento sociale* auch zinslose Darlehen für Mietzinskautionen.

## Im Interview



«Die sozialen Hilfsangebote in Lugano bieten eine individuell zugeschnittene Unterstützung bei Problemen rund ums Wohnen an. Parallel dazu müssen wir für Haushalte mit tiefen Einkommen vermehrt günstigen Wohnraum schaffen.»

*Cristina Zanini Barzagli, Stadträtin (Municipale, Dicastero Immobili)*

### Warum fördert die Stadt Lugano Angebote der Wohnhilfe?

Lugano ist in den letzten zehn Jahren stark gewachsen. Zudem ist Lugano attraktiv für Zuwanderer, die in Immobilien investieren. Mit dieser Entwicklung sind die Mieten in Lugano gestiegen und der Pendelverkehr hat zugenommen. Verschärfend kommt hinzu, dass die Löhne der Mehrheit der Bevölkerung im Tessin viel tiefer sind als im Rest der Schweiz. Haushalte mit tiefen Einkommen brauchen deshalb gerade im Bereich des Wohnens unsere Unterstützung.

### Was macht die Stadt Lugano konkret?

Die Stadt Lugano ist im Bereich der sozialen Unterstützungsangebote fortschrittlich. 2007 hat die Stadt den *regolamento sociale* eingeführt. Das Angebot richtet sich an Personen mit sehr tiefen Einkommen, die sonst keine Unterstützung erhalten.



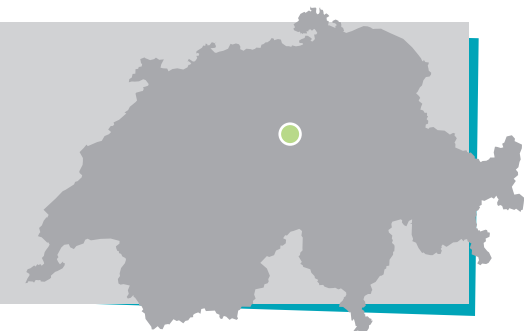
Ihnen gewährt die Stadt punktuell finanzielle Beiträge zur Deckung von bestimmten Kosten, die ihr Budget übersteigen. Dazu gehören Ausgaben für Wohnkosten oder Mietzinskautionen, aber auch für Arzt- und Zahnarztrechnungen oder andere ausserordentliche Ausgaben. Ein anderes wichtiges Angebot in Lugano ist der gesamtheitlich ausgerichtete *Servizio di Accompagnamento Sociale (SAS)*. Dieser kommunale Dienst bietet allen StadtbewohnerInnen eine auf ihre Situation angepasste soziale Begleitung an. Bei den Unterstützungsleistungen des SAS sind Probleme im Bereich des Wohnens ein zentrales Thema. Dies gilt auch für den *regolamento sociale*: In den letzten Jahren wurden 30% der Ausgaben (von den insgesamt durchschnittlich 500 000 CHF pro Jahr) zur Deckung von Wohnkosten und Darlehen von Mietkautionen verwendet. Was in Lugano fehlt, sind spezialisierte Angebote im Bereich der Nothilfe für obdachlose Menschen. Die Bereitstellung einer Notunterkunft wird derzeit geprüft.

**Welche Erfahrungen hat die Stadt Lugano gemacht?**

Die finanziellen Beiträge und die soziale Begleitung des SAS unterstützen BewohnerInnen mit tiefen Einkommen dort, wo sie es am meisten brauchen. Die Angebote wirken präventiv und tragen dazu bei, dass die Menschen über die Runden kommen, ohne sich zu verschulden oder Sozialhilfe beziehen zu müssen. Das Risiko von finanziellen Wohnhilfen besteht darin, indirekt zu einer Steigerung der Mietzinsen beizutragen. Der Zugang zu Wohnraum für Benachteiligte bedarf in Zukunft deshalb einer breiteren wohnpolitischen Ausrichtung. In Lugano muss das Angebot an Wohnungen erhöht werden, die auch für tiefe Einkommen bezahlbar sind. Laut einer Studie aus dem Jahr 2013 braucht es in den nächsten 10 Jahren in Lugano ca. 2000 zusätzliche günstige Wohnungen. Seit 2015 haben wir den politischen Auftrag, günstigen Wohnraum zu fördern. Dies gehen wir aktiv an. Im Rahmen des Programms *per abitazioni accessibili a tutti* arbeiten wir mit Privaten zusammen und sehen auch eigene Massnahmen vor. Genossenschaften gibt es im Tessin bislang kaum. Die Stadt prüft zurzeit, wie sie in Zukunft die Gründung von Genossenschaften und weitere Eigentümer, die günstigen Wohnraum schaffen wollen, unterstützen könnte.

**Was trägt zum Gelingen bei?**

Die Unterstützungsangebote in Lugano funktionieren gut, weil sie flexibel und lebensnah sind und weil sie wirklich auf die Bedürfnisse der einzelnen Menschen angepasst sind. Wir kennen die sozialen Wirklichkeiten in der Stadt gut, pflegen den direkten Kontakt mit den Menschen und unterstützen sie dort, wo sie es brauchen. Für die künftige Ausgestaltung unserer städtischen Wohnpolitik ist die gute Zusammenarbeit und Koordination mit dem Kanton wichtig.



## Stadt Luzern (LU)

### Einwohner

81 295

### Sozialhilfequote

3,5 % (Schweiz: 3,2 %)

### Leerwohnungsziffer

0,8 % (Schweiz: 1,2 %)

### Medianmiete 4-Zimmerwohnung pro Monat

1780 CHF (Schweiz: 1550 CHF)

## Angebote



### Beratung bei Wohnfragen

Luzern bietet mit «Wohncoaching Luzern» in Zusammenarbeit mit Freiwilligen Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche.



### Notunterkünfte und Notwohnungen

Luzern unterhält vier eigene Notwohnungen und unterstützt den Betrieb einer Notschlafstelle durch den Verein «Jobdach».



### Wohnbegleitung

Luzern sieht für Sozialhilfebezügler eine Wohnbegleitung vor.



### Vermietung von Wohnungen

Luzern unterstützt die beiden Vereine «Die Pension» und «Jobdach», welche unterschiedlich intensiv betreutes Wohnen für Menschen mit speziellem Unterstützungsbedarf anbieten.

## Im Interview



«Die Wohnhilfe funktioniert als präventives Angebot, das sich für die Stadt auszahlt.»

*Marcel Huber, Soziale Dienste Stadt Luzern  
Bereichsleiter Begleitung und Unterstützung*

### Warum fördert die Stadt Luzern Angebote der Wohnhilfe?

In unserer täglichen Arbeit sehen wir einen grossen Bedarf im Bereich der Wohnhilfe. Es ist wichtig, dass die Stadt hier präventiv soziale Unterstützung leistet. Unser niederschwelliger sozialer Beratungsdienst Sozialinfo Rex richtet sich an die gesamte Stadtbevölkerung. Durch ihn haben wir erkannt, dass immer mehr Leute Schwierigkeiten haben eine Wohnung zu finden oder in problematischen Wohnsituationen leben. Ihnen können wir im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe nur sehr rudimentär Hilfe anbieten. Ohne Unterstützung in diesem zentralen Aspekt des täglichen Lebens besteht jedoch die Gefahr, dass die Betroffenen weiter abrutschen und in der Folge auf kostenintensive Unterstützungsmassnahmen der Stadt angewiesen sind. Mit unseren Angeboten der Wohnhilfe möchten wir dies verhindern.



*Was macht die Stadt Luzern konkret?*

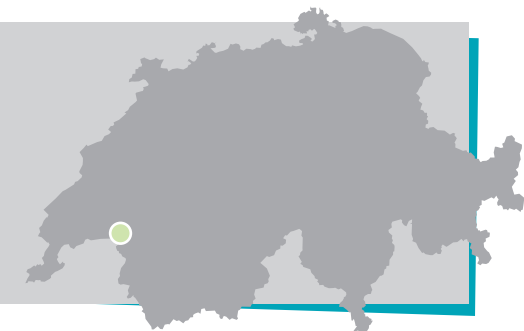
Zwei Angebote bieten wir von den Sozialen Diensten direkt an und haben bislang sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Mit dem Wohncoaching Luzern unterstützen wir benachteiligte Personen und Familien bei der Wohnungssuche. In der Freiwilligenarbeit begleiten unsere «Wohncoaches» Betroffene im Prozess, eine Wohnung zu finden. Das Wohncoaching Luzern ist als Pilotprojekt gestartet. Heute ist es zu einem festen Baustein der städtischen Sozialpolitik geworden. Bereits 1996 haben wir am Sozialdienst ausserdem das Angebot der Wohnbegleitung eingeführt. Im Vordergrund steht der Erhalt des Wohnraums von Sozialhilfebeziehenden, die das Angebot freiwillig nutzen. Wir besuchen die Betroffenen zuhause und helfen dabei, die gesamte Lebenslage zu stabilisieren. Ziel ist es, dass sie selbstständig und selbstbestimmt wohnen können. Weitere Angebote im Bereich der Notunterbringung und des betreuten Wohnens hat Luzern an nichtstaatliche Partner ausgelagert. Diese Organisationen sind spezialisiert und können den Betroffenen eine auf ihre Bedürfnisse angepasste professionelle Unterstützung bieten.

*Welche Erfahrungen hat die Stadt Luzern gemacht?*

Mit einem diversifizierten Mix von Unterstützungsmassnahmen verhindert Luzern Obdachlosigkeit und stabilisiert Wohnsituationen und damit Lebenslagen. Das Projekt Wohncoaching zeigt, dass sich mit einem sehr begrenzten finanziellen Aufwand viel erreichen lässt. Die professionelle Koordination der Freiwilligenstruktur kostet uns insgesamt nur 30 Stellenprozent. Seit 2014 konnten wir bereits 36 Wohnungen vermitteln. Positive Effekte sehen wir auch bei den Wohnbegleitungen: Mit der Sozialen Arbeit im unmittelbaren Wohnumfeld der Personen lassen sich teils teurere Folgekosten, zum Beispiel für die Übernahme von Beistandschaften, vermeiden. Deshalb ist es sinnvoll, die Angebote auch in Zukunft stark präventiv auszurichten und den Dialog mit Vermietenden auszubauen. Bei der Koordination der Angebotsstruktur ist es uns wichtig, Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen und die Angebote aufeinander abzustimmen.

*Was trägt zum Gelingen bei?*

Wesentlich für den Erfolg des Wohncoachings ist die Rückendeckung und professionelle Unterstützung der freiwilligen Wohncoaches durch unsere Sozialarbeitenden. Wir bieten den Freiwilligen eine fundierte Schulung an und beraten sie regelmässig. Alle Schwierigkeiten, die über die Wohnungssuche hinausgehen, können die Freiwilligen an Profis delegieren. Die Angebote der Wohnhilfe sind generell unbürokratisch organisiert und nahe bei den Bedürfnissen der Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind. Zum guten Gelingen trägt auch die Kooperation mit Vermietenden bei, die wir im Rahmen unserer Angebote pflegen.



## Stadt Vevey (VD)

### Einwohner

19453

### Sozialhilfequote

9,6 % (Schweiz: 3,2 %)

### Leerwohnungsziffer

0,6 % (Schweiz: 1,2 %)

### Medianmiete 4-Zimmerwohnung pro Monat

1850 CHF (Schweiz: 1550 CHF)

## Angebote



### Beratung bei Wohnfragen

Vevey unterstützt die Fondation Apollo, die der Stadtbevölkerung kostenlose Beratungen bei der Wohnungssuche oder Wohnfragen anbietet.



### Subventionierung von Wohnungen

Vevey subventioniert in Kooperation mit dem Kanton über 300 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen.



### Wohnbegleitung

Vevey unterstützt die Fondation Apollo, die benachteiligten Haushalten hilft, eine Wohnung zu finden und diese langfristig zu behalten.



### Wohnkostenzuschüsse

Vevey bietet Familien mit sehr kleinen Einkommen eine finanzielle Beihilfe an die Mietkosten, als kommunales Angebot nach kantonalen Richtlinien.



### Notunterkünfte und Notwohnungen

Vevey hat die Initiative zur Gründung der Not-schlafstelle «Le Hublot» ergriffen, die durch die Caritas betrieben und heute v.a. durch den Kanton Waadt finanziert wird.



### Finanzielle Garantien gegenüber Vermietenden

Die von Vevey unterstützte Fondation Apollo übernimmt den Mietvertrag für Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

## Im Interview



«Wohnen ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis. Wir müssen die besten Bedingungen schaffen, dass dieses Bedürfnis für alle, auch für die sozial Schwächsten, erfüllt werden kann.»

Lionel Girardin, Stadtrat (Conseiller municipal, Direction de la Jeunesse, de l'Éducation, de la Famille et des Sports)

### Warum fördert die Stadt Vevey Angebote der Wohnhilfe?

Die Wohnungsnot in unserer Region hat sich in den letzten 15 Jahren verschärft. Menschen müssen ihr vertrautes Umfeld verlassen, weil sie keine Wohnung finden. Diese Wohnproblematik betrifft alle: Junge, Alte, Familien. Dies hat den politischen Willen gestärkt, nachhaltig wirksame Angebote der Wohnhilfe zu entwickeln. Besonders schwierig ist es für Armutsbetroffene. Mit unseren Angeboten ziehen wir die Armut nicht an, sondern gehen einfach auf eine schon lange bestehende, oft versteckte Realität ein. Etwa ein Drittel der Wohnungssuchenden, die zur Fondation Apollo kommen, haben keine eigene Adresse. Sie schlafen auf Sofas von Freunden, in ihren Autos oder auf dem Campingplatz. Viele von ihnen arbeiten im Niedriglohnbereich. Als Gemeinde wollen wir hier Verantwortung übernehmen. Denn





schlechte Wohnverhältnisse wirken sich negativ auf alle Lebensbereiche, so auch die Gesundheit, Bildung oder Arbeitsproduktivität aus. Dadurch entstehen erhebliche Kosten für die öffentliche Hand aber auch für die Unternehmen.

*Was macht die Stadt Vevey konkret?*

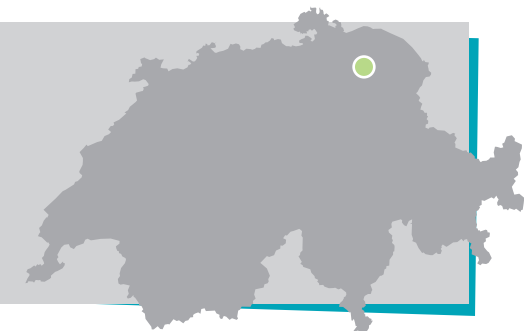
Im Jahr 2008 hat die Gemeinde zwei externe Angebotsstrukturen initiiert und mitgegründet: eine Notschlafstelle und die Fondation Apollo. Die von der Caritas betriebene Notschlafstelle mit 20 Betten dient der kurzfristigen Wohnhilfe in Notsituationen. Die Fondation Apollo übernimmt die Mietverträge für benachteiligte Haushalte und begleitet sie beim Wohnen. Dadurch gewährleistet sie den langfristigen Zugang und Erhalt von Wohnraum. Die Wohnkostenzuschüsse für Familien mit sehr tiefen Einkommen, die Vevey 2009 eingeführt hat, sind in der kantonalen Wohnpolitik verankert. Dieses Instrument besteht komplementär zum schon länger bestehenden Angebot der subventionierten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte.

*Welche Erfahrungen hat die Stadt Vevey gemacht?*

Die Angebote der Wohnhilfe haben einen sozialen Nutzen, der sich für die öffentliche Hand auch finanziell lohnt. Ein Beispiel für diese soziale Rendite: Ca. die Hälfte der KlientInnen der Fondation Apollo konnte im Zuge der Unterstützung bisher ihre Lebenslage verbessern und sich von der Sozialhilfe ablösen. Mit den Zwangsräumungen, die durch ihr Angebot vermieden werden konnten, fallen auch teure Hotelkosten für die Gemeinde weg. Dies zahlt sich für Vevey direkt aus. Die Wohnkostenzuschüsse und subventionierten Wohnungen entlasten die einkommensschwächsten Haushalte. Familien, die in eine finanzielle Notlage geraten, sind nicht gezwungen, umzuziehen. Das ist für die Kinder wegweisend.

*Was trägt zum Gelingen bei?*

Wichtig ist, dass die Politik voll und ganz hinter den Angeboten steht, sie vorantreibt und unterstützt. Als erfolgreich erweist sich die Kooperation mit unseren nichtstaatlichen Partnern. Denn sie sind Profis im Bereich des Wohnens, sie sind mit der Immobilienbranche vernetzt und können leichter Anpassungen vornehmen als wir von der Gemeinde. Zur Qualität trägt bei, dass wir von der Gemeinde die Angebote immer wieder hinterfragen. Wir prüfen, ob die Angebote wirklich dem Bedarf entsprechen und funktionieren. Eine erfolgreiche kommunale Wohnhilfe muss meiner Ansicht nach mit einer Wohnpolitik einhergehen, die günstigen Wohnraum fördert und Wert auf soziale Durchmischung legt. Für das Gelingen der Angebote wichtig ist ausserdem, dass wir von der Gemeinde mit Wirtschaftspartnern, umliegenden Gemeinden und dem Kanton eine konstruktive Zusammenarbeit pflegen.



## Stadt Wil (SG)

### Einwohner

23 667

### Sozialhilfequote

3,8 % (Schweiz: 3,2 %)

### Leerwohnungsziffer

0,9 % (Schweiz: 1,2 %)

### Medianmiete 4-Zimmerwohnung pro Monat

1350 CHF (Schweiz: 1550 CHF)

## Angebote



### Beratung bei Wohnfragen

Wil bietet mit den Wiler Integrations- und Präventionsprojekten (wipp) Unterstützung in unterschiedlichen Themen, dazu gehört auch die Beratung bei Wohnungsfragen in Notlagen.



### Wohnbegleitung

Wil bietet im Rahmen des wipp eine umfassende soziale und individuelle Begleitung an und unterstützt die KlientInnen bei sämtlichen Wohnproblemen.



### Notunterkünfte und Notwohnungen

Wil unterhält eigene Notbetten und hat Vereinbarungen mit dem Haus Otmar getroffen, in dem KlientInnen in Akutsituationen ebenfalls untergebracht werden können.



### Vermietung von Wohnungen

Wil verfügt über elf Zimmer für KlientInnen, die Schwierigkeiten haben auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden. Der Schwerpunkt liegt bei Menschen mit Suchtproblematiken.

## Im Interview



«Der Liegenschaftsmarkt wird auch in Städten wie Wil angespannter. Angebote im Bereich der Wohnhilfe helfen Obdachlosigkeit zu vermeiden und Vielfalt in der Stadt zu bewahren.»

**René Akeret, Leiter Wiler Integrations- und Präventionsprojekte**

### Warum fördert die Stadt Wil Angebote der Wohnhilfe?

Die Entstehung der Angebote der Wohnhilfe ist eng mit der Drogenproblematik in den 1990er Jahren in Schweizer Städten verknüpft. Auch in Wil gab es eine offene Drogenszene und Obdachlosigkeit. Ziel der Stadt Wil war es stets, Obdachlosigkeit zu vermeiden. Mit Hilfe der Wiler Integrations- und Präventionsprojekte – kurz wipp – sind Angebote der Wohnhilfe geschaffen worden, um dieses Ziel zu erreichen. Mittlerweile ist die ursprünglich definierte Zielgruppe auf Grund der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt breiter gefasst und auf armutsbetroffene und sozial benachteiligte Haushalte generell ausgeweitet worden. Aktuell sind die Zimmer der



Stadt Wil zu 100 Prozent ausgelastet und der Wohnungsmarkt ist insgesamt angespannt. Deshalb prüft die Stadt Wil, die Angebote der Wohnhilfe auszubauen und mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Wil zu schaffen respektive zu erhalten.

*Was macht die Stadt Wil konkret?*

Die Stadt Wil bietet im Rahmen des wipp konkret in vier Bereichen Hilfe beim Wohnen an: Erstens unterstützen wir KlientInnen des wipp mit Beratung zu verschiedenen Themen, auch zu Wohnfragen. Zweitens gibt es ein stationäres Angebot des betreuten Wohnens ohne therapeutische Massnahmen oder Tagesstrukturen, aber mit regelmässiger sozialer Betreuung und Unterstützung. Hier wird mit den KlientInnen ein Mietvertrag über eine Mindestlaufzeit von drei Monaten abgeschlossen. Drittens bieten wir das begleitete Wohnen in einer Liegenschaft an, die der Stadt Wil gehört. Die Stärkung der Selbstverantwortung beim Wohnen steht im Zentrum der Betreuungsarbeit. Die KlientInnen werden befähigt selbstständig ihre Rechte und Pflichten als Mietende wahrzunehmen, um zukünftig auf dem freien Wohnungsmarkt zu bestehen. Schliesslich bieten wir viertens eine Wohnbegleitung im privaten Haushalt der KlientInnen an. Ziel des Angebots ist die Sicherung eines bestehenden Mietverhältnisses. Zudem hat die Stadt Wil einen Sitz im Vorstand des Vereins St.Otmarsheim. Der Verein bietet Männern, welche kurz- oder mittelfristig eine Unterkunft benötigen, 26 Zimmer an.

*Welche Erfahrungen hat die Stadt Wil gemacht?*

Wir haben durchweg positive Erfahrungen gemacht. Wenn wir Menschen von der Strasse in stabile Wohnverhältnisse bringen oder wenn wir durch unsere soziale Wohnbegleitung den Verlust einer Wohnung verhindern, zeigt sich das auch im Stadtbild von Wil. Ein wesentlicher Pluspunkt unserer niederschweligen Angebote und intensiven Unterstützung sind die langfristigen Kosten. Sie sind für die Stadt im Vergleich zu stationären Aufenthalten oder der Unterbringung in Pensionen viel geringer. Über die Jahre haben wir uns mit unseren Angeboten des wipp eine sehr gute Reputation bei einigen Liegenschaftsverwaltungen erarbeitet, die Wohnungen an unsere KlientInnen vermieten. Sie können sich darauf verlassen, dass die Mietenden sozial begleitet werden und dass der Mietzins regelmässig bezahlt wird.

*Was trägt zum Gelingen bei?*

Wichtig ist die engmaschige und individuelle Begleitung und Betreuung der KlientInnen. So kann auf akute oder dauerhafte Krisen schnell reagiert werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Freiwilligkeit des Angebots entscheidend. Die KlientInnen müssen die Begleitung mittragen. Wesentlich ist ebenfalls eine enge Zusammenarbeit mit den betroffenen Behörden wie dem Sozialamt. Wenn Informationen rasch ausgetauscht werden, können auch Schwierigkeiten schnell und für alle Beteiligten zufriedenstellend gelöst werden.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Für sozial benachteiligte Haushalte ist es in der Schweiz vor allem in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt schwierig, eine angemessene Wohnung zu finden und diese zu halten. Um diese Haushalte zu unterstützen, haben verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden Angebote der Wohnhilfe entwickelt – teilweise in Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen. Die vorliegende Hilfestellung zeigt, welche Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte es in der Schweiz gibt und welche Erfahrungen damit gemacht wurden.

Für die konkrete Ausgestaltung der Angebote gibt es keine Patentrezepte. Wenn man aber Kantone, Städte und Gemeinden mit erfolgreichen Angeboten der Wohnhilfe betrachtet, lassen sich mehrere Gemeinsamkeiten erkennen:

- Die Angebote sind auf die lokalen Gegebenheiten ausgerichtet und auf die Bedürfnisse der sozial benachteiligten Haushalte angepasst.
- Wichtige Akteure vor Ort wie nichtstaatliche Organisationen und die Immobilienbranche sind eingebunden und übernehmen Verantwortung.
- Die Angebote sind eingebettet in die kommunale respektive kantonale Sozial-, Gesundheits- und Wohnpolitik.
- Mehrere, sich ergänzende Angebote werden so kombiniert, dass Haushalten mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf geholfen werden kann.
- Finanzielle Unterstützungsangebote und nicht-finanzielle Angebote erzielen in der Kombination die beste Wirkung.
- Zentrale Politiker und Entscheidungsträger sind überzeugt vom Nutzen der Angebote und zeigen deren positive Wirkung möglichen Partnern und der Bevölkerung auf.