

---

## BESCHREIBUNG DER DIENSTLEISTUNG „WOHNUNGSINSPEKTOR DER SOZIALDIENSTE“

---

### Sachverhalt

Die Obdachsicherung gehört zu einer der Hauptaufgaben der Sozialhilfe. Sie findet ihre Legitimation in der Bundesgesetzgebung, Grundrechte "Jede Person hat Anrecht auf Obdach.

Die Sozialarbeiter/Innen des Sozialdienstes sehen sich zunehmend mit Wohnraum-problemen konfrontiert. Sie müssen bei Konflikten zwischen Vermietern und MieterIn (Klient/In) vermitteln. Klient/Innen erhalten in den Gemeinden oft kaum mehr Miet-wohnungen wenn, dann handelt es sich oft um Wohnraum dessen Mietzinse in Relation zum Komfort massiv überhöht sind.

Die Sozialhilfe wird bei Mietproblemen anstelle des Klienten zur Verantwortung gezogen. Die Klient/Innen selber entziehen sich, gestützt auf das "Recht auf Obdach" ebenfalls häufig der Verantwortung.

Randständigkeit, Migrationsprobleme, Suchtabhängigkeiten und unsteter Lebenswandel führen zu massiven Interessenskonflikten im Bereich Obdachsicherung.

Die zunehmende Wohnraumverknappung findet ihre Gründe darin, dass:

- Immobilienverwalter grundsätzlich keinen Wohnraum an SozialhilfeklientInnen vermieten wollen, weil sie Mieterschäden, Unannehmlichkeiten mit anderen Mietern Klient/Innen befürchten.
- Klient/Innen kulturfremd sind und dadurch die Wohnungsordnung stören und dadurch Streitigkeiten mit Nachbarn entstehen.
- Klient/Innen eine Haushaltführung (lüften, reinigen des Mietobjekts) oftmals nicht leisten bzw. nicht leisten können.
- Klient/Innen sich sozial isolieren und durch ihr aussergewöhnliches Verhalten wohnunfähig werden. Zum aussergewöhnlichen Verhalten gehört das Halten von mehreren Hunden oder Katzen oder Vögeln und anderen Tieren (Geruchsemissionen im Haus), oder das Anhäufen von Unrat, Zeitungen, Zeitschriften, Werbematerial in der Wohnung, sodass kaum Raum mehr zum Wohnen besteht.

### Fazit

Die Obdachsicherung für Klient/Innen der Sozialdienste ist erschwert.

# MASSNAHMEN IN BIEL

---

Mietzinse von Klient/Innen werden in über 80% dem Vermieter direkt bezahlt. 2003 hat die Abteilung Soziales Biel das Gespräch mit dem KABIT gesucht. Es wurde ein runder Tisch geschaffen und die Anliegen aufgenommen. Als Folge davon wurden eine grosszügige Mietzinskostengutsprache und Mietermerkblätter ausgearbeitet.

Eine weitere Massnahme bestand darin, eine Kollektivhaftpflichtversicherung (für die Dauer der Sozialhilfeunterstützung) abzuschliessen. (Allianz) Für Wohnunfähige Personen, welche bei Casanostra (Notwohnungen) eingemietet wurden, wurde eine Wohnbegleitung geschaffen.

Leider werden die Massnahmen als ungenügend wahrgenommen. Um längerfristig Wohnraum sicher zu stellen, müssen die Klientinnen der Sozialhilfe an den Obdachsicherungsmassnahmen partizipieren.

---

## 1.1.0.A PROJEKTIDEE

---

### 1.1.1.A Wir übernehmen die Funktion eines Wohnungsinspektors

Klienten beantragen eine Kostengutsprache für eine Wohnungsmiete bei den Sozialdiensten. Die Kostengutsprache wird gemäss internen Mietzinslimiten und Vorgaben zuhanden des Vermieters ausgestellt. Durch Ausstellen einer Mietzinsgarantie verpflichtet sich der Sozialdienst, die Mieten regelmässig und termingerecht dem Vermieter zu überweisen.

**Neu** wird die Kostengutsprache vom Wohnungsinspektor ausgestellt. Die Klienten unterschreiben die Kostengutsprache und bestätigen mit ihrer Unterschrift mit der Funktion des Wohnungsinspektors einverstanden zu sein. Sie sind informiert, dass während der Mietdauer zweimal jährlich ein Wohnungsinspektor die Wohnung inspiziert, bei Reklamationen vermittelt und bei Kündigung bei der Wohnungsabgabe zugegen ist. Sie sind informiert, dass die Kosten auf das individuelle Sozialhilfekonto verbucht werden.

---

### 1.1.2.A AUFGABEN

---

Mietzins-Gutsprachen werden vom Wohnungsinspektor ausgestellt. Dieser kontrolliert die ordentliche Kündigung der bisherigen Wohnung (Bestätigung der Kündigung durch den Vermieter). Damit werden Doppelzahlungen bzw. Doppelmietzinse verhindert.

Es erfolgt ein Mietergespräch. Der Wohnungsinspektor informiert den Klienten über Rechte und Pflichten als Mieter. Er informiert die Klienten, über seine jährlichen Besuche und seine Funktion als Ansprechperson im Konfliktfall.

Der Wohnungsinspektor inspiziert die Wohnung 2 x jährlich, bei Beanstandungen häufiger.

Der Wohnungsinspektor ist befugt Weisungen auszusprechen, wenn sich dadurch eine Kündigung vermeiden lässt.

Der Wohnungsinspektor führt Seminare zu "Wohnen" in der Schweiz durch. (*Projekt Kurse für Immigranten/innen an der Volkshochschule Biel*).

- \*Allfällige Klient/Innen können zur Teilnahme verpflichtet werden.
- \*Inhalt gemäss Merkblatt für Mieter.
  - Abfallentsorgung
  - Lüften und Reinigen der Wohnung
  - Nachtruhe
  - Reinigung von elektrischen Apparaten, Pflege der Küchenkombination und der Bodenbeläge.
  - Hausrat- und Privathaftpflichtversicherungen

- Hausordnung, Kehrrichtentsorgung
- Pflichten und Rechte des Mieters (Mietvertrag, Mietrecht usw.)
- Der Besuch solcher Kurse wird mit einem Zertifikat ausgezeichnet.

Der Wohnungsinspektor ist bei der Wohnungsabgabe präsent.

Der Wohnungsinspektor ist Ansprechpartner für Vermieter. Er vermittelt bei Unstimmigkeiten zwischen Klient/In und Vermieter, und evtl. Mietamt.

Der Wohnungsinspektor informiert die zuständigen Sozialarbeitenden über Unstimmigkeiten, Ruhestörungen, Wegzug des Klienten vor der Zeit, Verlassen der Wohnung ohne Kündigung etc. mittels eines schriftlichen Rapports.

---

### 1.2.0.A PROJEKTZIELE

---

#### **1.2.1.A Obdachsicherung für Klienten des Sozialdienstes**

Klientinnen des Sozialdienstes finden geeigneten Wohnraum. Sie kennen die Modalitäten und respektieren dieselben. Das gegenseitige Vertrauen zwischen Vermietern und Klientinnen wird durch den Einsatz eines Wohnungsinspektors gefördert. Die Wohnfähigkeit von Klientinnen wird verbessert. Wohnungsschäden werden durch regelmässige, präventive Besuche und Beratungen soweit als möglich verhindert.

Liegenschaftsverwalter haben im Konfliktfall stets einen Ansprechpartner.

Finanzielle Forderungen von Seiten der Vermieter werden bei Schäden, Endreinigungen und Nebenkosten vom Wohnungsinspektor überprüft. Überhöhte Mietzinse oder Anteilscheine werden professionell überprüft.

---

### 1.3.0.A FINANZIERUNG

---

Ein Pauschalbetrag von beinhaltet die Prüfung des Mietvertrages, die Information über "Wohnen und Hausordnung" sowie 2x jährlich eine Inspektion. Die Kosten werden dem Klientenbudget belastet.

Bei Unstimmigkeiten und bei Gefährdung der Wohnung wird jede weitere Inspektion berechnet. Maximal werden 6 Inspektionen pro Jahr bewilligt.

---

## 1B BESCHREIBUNG DER DIENSTLEISTUNG „WOHNUNGSINSPEKTOR FÜR LIEGENSCHAFTSVERWALTER, LIEGENSCHAFTSBESITZER UND TREUHÄNDER“:

---

### Sachverhalt

Einerseits haben viele Liegenschaftsverwalter, Liegenschaftsbesitzer und Treuhänder Mietverträge mit Mietern (*ausschliesslich Problemfälle der Sozialinstitutionen*) abgeschlossen, die sich kaum an die Hausordnung halten und sich nicht in die Hausgemeinschaft einfügen. Ihnen mangelt es am Zugang zu den sozialen Institutionen und Behörden. Das Vertrauen in die Institutionen ist dadurch geschmälert. Der Wille, keinen Sozialminderbemittelten mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen wächst. Politisch ist dies nicht zu verantworten. Sonst haben wir, die Allgemeinheit diese Fälle als Obdachlose auf der Strasse.

Andererseits sind diverse Mietliegenschaften nur schwer vermietbar. Sei es wegen der Lage oder des Komforts. Diese Wohnflächen könnten als Not- und Sozialwohnungen genutzt sinnvoll und überwacht werden.

Unsere Dienstleistung besteht darin, den Zugang zu den Sozialinstitutionen und Behörden zu erarbeiten und die anfallenden Mieterprobleme konstruktiv und erfolgsversprechend zu begleiten.

---

### 2.1.1B AUFGABEN

---

- Wir stellen den Kontakt zu den Mietern via Sozialinstitutionen zum Vermieter bzw. seinem Hauswart her.
- Wir suchen gemeinsam nach Lösungen und weisen den Mietern den Weg auf die richtigen Bahnen. Diese Dienstleistungen umfassen:
  - § eine protokollarische Aufnahme der Ist Situation
  - § einen Zustandbefund der Mietsache für die Analyse (Wohnungsaufnahme mit Protokoll)
  - § die Aufnahme der anstehenden Massnahmen (*Offerten für Reinigung, Ersatz und Reparatur der Mietsache*)
  - § Bekanntgabe von Weisungen an den Mieter, begleitet mit spezifischer Schulung
  - § die Kontrolle der verfügten Weisungen und Massnahmen
  - § die protokollarische Bestandesaufnahmen bei Verlassenschaften
  - § die Wohnungsabnahme nach Kündigungen
  - § die Organisation von Wohnungsräumungen
  - § die Organisation von Wohnungsreinigungen.
- Wir vermitteln für Sie Wohnraum an die Sozialinstitutionen für Sozialbenachteiligte Mieter und versuchen eine grösstmögliche vertragliche Sicherheit für Sie zu erwirken.

---

### 1.2.B PROJEKTZIELE

---

#### **1.2.1.B Obdachsicherung für Klienten des Sozialdienstes**

Freier Wohnraum ist auch für Sozialbenachteiligte Mieter vermietbar.

Liegenschaftsverwalter haben im Konfliktfall stets einen Ansprechpartner bzw. ein Ombudsmann für spezielle Fälle.

Die Mieter werden fachtechnisch begleitet und eingewiesen.

Das Vertrauen in die sozialen Institutionen und Behörden wird verbessert.

---

### 1.3.B FINANZIERUNG

---

Die Verrechnung erfolgt nach Aufwand gemäss Mandatsauftrag

Wie Sie sehen biete ich eine Dienstleistung an, die für alle Beteiligten in der Wohnraumbewirtschaftung von Interesse sein kann. Vermieten hat auch etwas mit Zuständigkeit und Kontrolle zu tun. Ich nehme mich gerne Ihren Problemen an! Ein unverbindliches Gespräch lohnt sich daher für Sie immer.