

Jahresbericht 2024

Wohnberatung Bern



Bern ist bunt – die Bewohner*innen auch.

WOHNSTADT DER VIELFALT

Februar 2024 – Dezember 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung.....	3
2. Beratungsleistung.....	4
3. Postleitzahlen.....	6
4. Wohnungsgrösse	7
5. Zahler.....	8
6. Aufenthaltsstatus	9
7. Mietvertragsabschlüsse	10
8. Triage	10
9. Mietkautionsversicherung	11
10. Nutzung der freizugänglichen Internetstation	11
11. Aktuelle Herausforderungen und Innovationen	11



1. Zusammenfassung

Der Auftrag der Heilsarmee ist gemäss dem Leistungsvertrag mit der Stadt Bern, der Aufbau eines Beratungs- und Vermittlungsangebots für Menschen mit Unterstützungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt. Im Weiteren die Bündelung bestehender Angebote, mit dem Ziel: «Finden und Halten von Wohnungen sowie Prävention von Wohnungsverlust». Die Heilsarmee führt wie vereinbart seit dem 1. Februar 2024 eine physisch zugängliche Wohnberatungsstelle führt. Zudem bietet Sie einfache Beratung in Wohnungsfragen an, sowie Beratungen bei der Wohnungssuche, sowie die Vermittlung von Zugang zu Wohnraum für vulnerable und ressourcenschwache Zielgruppen.

Grundsätzlich kann nach einer Evaluation des ersten Jahres ausgesagt werden, dass mit dem Angebot der WohnBeratung ein wichtiger Beitrag geleistet wird, dass Menschen, die in der Stadt Bern ansässig sind, die benötigte Unterstützung zur Suche von geeignetem Wohnraum erhalten. Die zentrale Lage des Beratungsbüros und die direkte Vernetzung vor Ort mit der Passantenhilfe und weiteren Angeboten ist positiv zu erwähnen. Die Vernetzung mit verschiedenen spezialisierten Hilfsangeboten in der Stadt Bern (Wohnen Bern, diverse Beratungsstellen) wie auch mit den Quartiervereinen und Immobilienfirmen ist, neben der Mund zu Mund Propaganda unter der Klientel, ein wesentlicher Aspekt, weshalb die Wohnberatungsstelle sich so schnell und erfolgreich etablieren konnte.

Menschen, die die WohnBeratung aufsuchen, bringen in den meisten Fällen sehr anspruchsvolle Ausgangslagen für die Wohnungssuche mit. Unklare, vorläufige und/oder kurz Aufenthaltsstatus, Betreibungsregistereinträge, Pfändungen, psychische Einschränkungen, keine bis sehr geringe Sprachkenntnisse im Deutschen, keine Meldeadresse und so weiter, sind Gründe für die erschwerte Wohnungssuche. Um die Chance für den Erhalt eines Mietvertrages in diesen Fällen zu steigern, ist die gute Vernetzung zu Immobilienfirmen, Hauseigentümer:innen und Genossenschaften entscheidend. Für Menschen, die akut ohne Obdach sind, ist die Vernetzung mit Beistandschaften, Wohnbegleitungsangeboten, Sozialämtern etc. unabdingbar. Diese Vernetzungsarbeit ist zeitintensiv, aber entscheidend für die Wirksamkeit des Angebotes.

Das Angebot ist, ob zu den Walk-in Zeiten wie auch bei im Vorherein vereinbarten Beratungsgesprächen, stark ausgelastet. Die hohe Auslastung zeigt sich dahingehend, dass zum einen die Walk-in Beratungen täglich ausgelastet sind, und zum andern die Wartezeiten für abgemachte Beratungsgespräche ausser in begründeten Notfällen mind. 2 Wochen betragen. Eine ideale Erweiterung des Angebots in dem bestehenden Setting würde einen extra Beratungstag beinhalten, an dem kein Walk-in stattfindet, sondern nur terminlich vorher vereinbarte Beratungen. So wäre es möglich mit zusätzlichen Stellenprozenten mehr Termine pro Woche anzubieten und damit die Wartezeiten für Beratungsgespräche weitgehendst zu eliminieren.

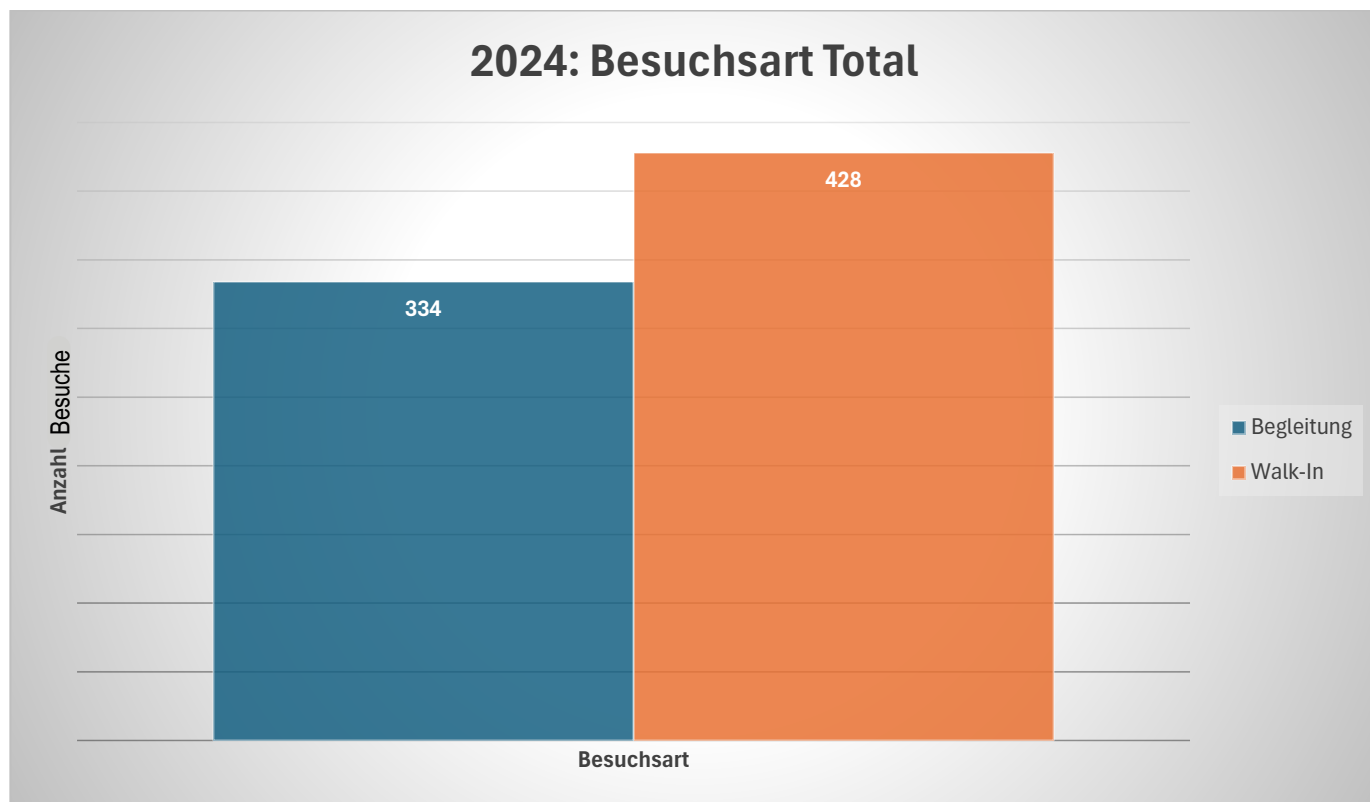
Ein weiteres Bedürfnis, das bei den Beratungen aufgetaucht ist, dass in herausfordernden Fällen eine Begleitung zu Wohnungsbesichtigungen angezeigt wäre. Dies ist mit den aktuellen Ressourcen jedoch nicht umsetzbar. Im Weiteren wäre ein aktives Einbringen der Wohnberatungsstelle zu Themen wie sozialverträgliche Sanierungen und einem Leerstandsmanagement von Wohnungen und Plätzen in Institutionen ebenso wünschenswert.

Zusammenfassend kann die Arbeit der WohnBeratung im ersten Jahr als sehr erfolgreich betrachtet werden. Das Angebot entspricht, wie von der Stadt Bern festgehalten, einem grossen Bedürfnis und trifft mit der voranschreitenden Gentrifizierung der Stadt einen Nerv der Zeit.

Dem Auftrag der Stadt Bern konnte zu 100 % entsprochen werden und wir sind froh, die gemachten Erfahrungen auch in einem aktiven Austausch mit dem Sozialamt der Stadt laufend zu besprechen.



2. Beratungsleistung

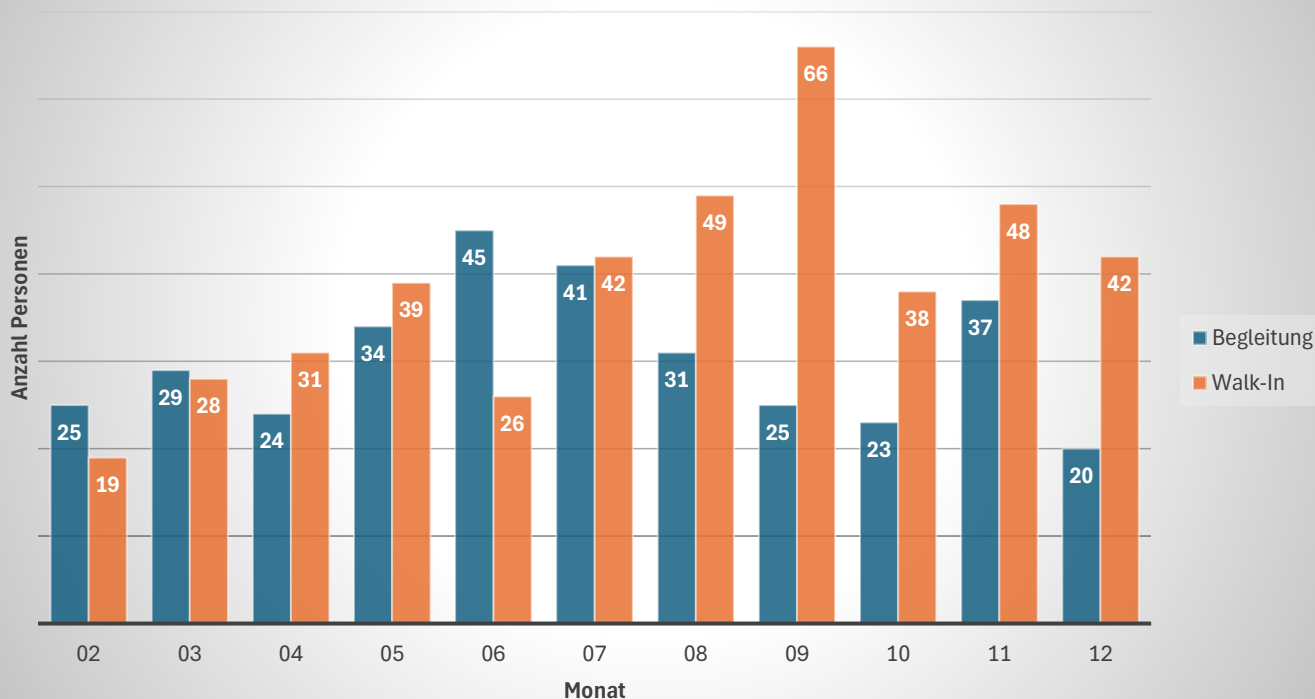


Erläuterung zu Besucher:innen

Gesamthaft haben 762 Besucher:innen zwischen Anfang Februar 2024 und Ende Dezember 2024 das neue Angebot der WohnBeratung Bern genutzt. Einige nutzen die Beratungsstelle einmalig, andere seit Wochen täglich, bis sie eine Lösung gefunden haben.



2024: Besuchsart nach Monat



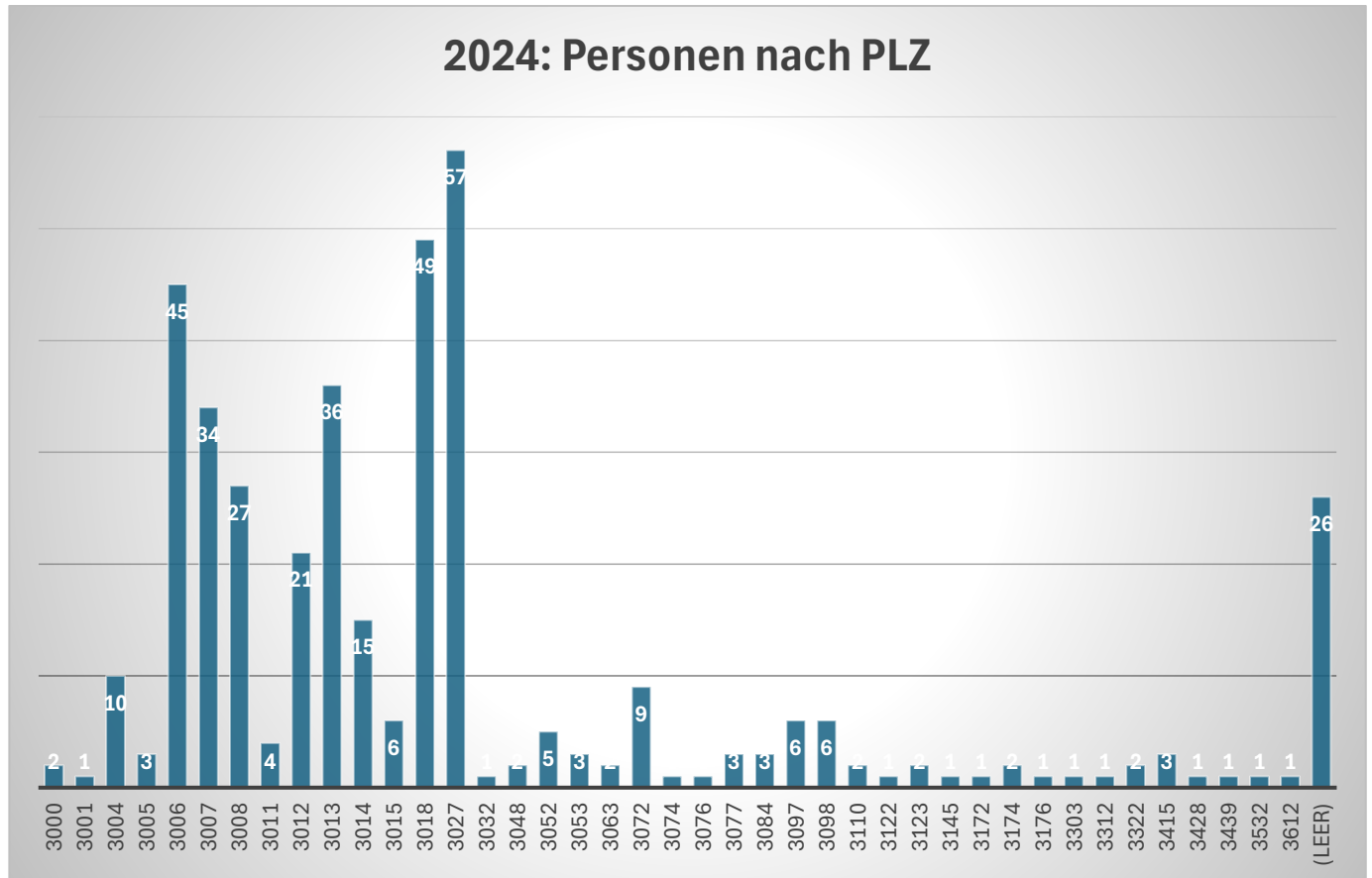
Erläuterung zu Beratungsleistungen

Bei den 428 Walk-ins handelt es sich um Kurzzeitberatungen (unter 30 Minuten), die in den meisten Fällen ohne Terminvereinbarung stattgefunden haben. Walk-ins werden oft für das Erstgespräch oder das Ausfüllen/Abschicken einer Wohnbewerbung genutzt. Die Niederschwelligkeit des Angebots wird sehr geschätzt, da so auch Menschen mit eingeschränktem Zeitgefühl ihren Weg in die WohnBeratung schaffen.

Die 334 Begleitungen stehen für Langzeitberatungen (30–60 Minuten), die meistens terminlich vorher vereinbart wurden. Sie werden genutzt, um ein vollständiges Bewerbungsdossier zu erstellen, Wohnsuchstrategien zu analysieren oder telefonisch in Kontakt mit Immobilienbewirtschafter*innen zu treten.



3. Postleitzahlen



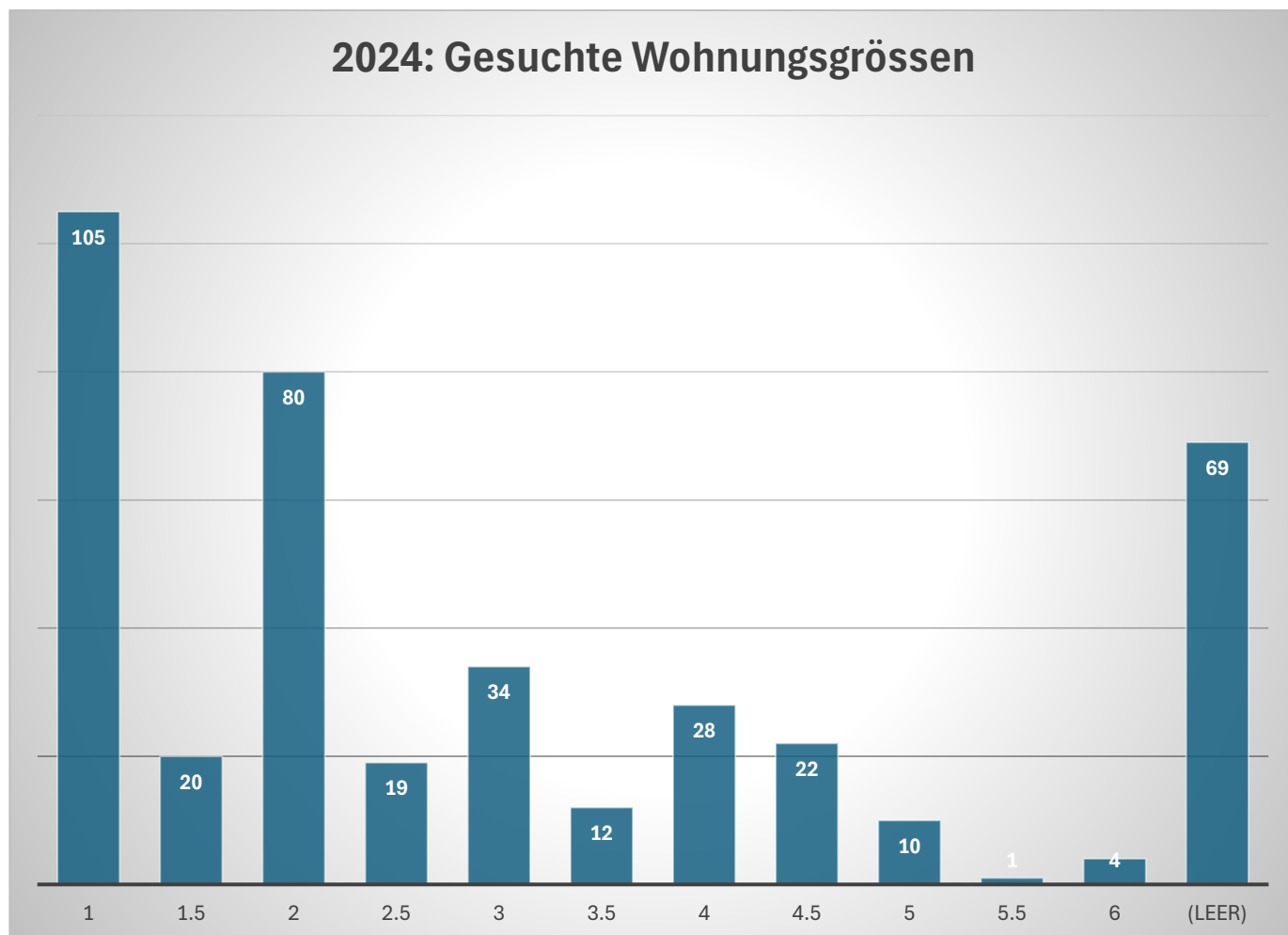
Erläuterung zu Postleitzahlen

Auffällig ist, dass sowohl aus der Region Ostring als auch aus dem Berner Westen viele Menschen in die Wohnberatung kommen. Dies liegt unter anderem daran, dass an diesen Orten viele Kernsanierungen getätigt werden und Menschen ihre Wohnungen verlieren. Seitens der Verwaltungen bekommen Mieter:innen nicht viel Unterstützung nach dem Erhalt einer Kündigung wegen Sanierung.

Die 26 leeren Angaben, betreffen Menschen, die keine Meldeadresse haben oder aus anderen Gründen ihre PLZ nicht nennen konnten (Sans-Papiers, psychische Einschränkungen etc.).



4. Wohnungsgrösse

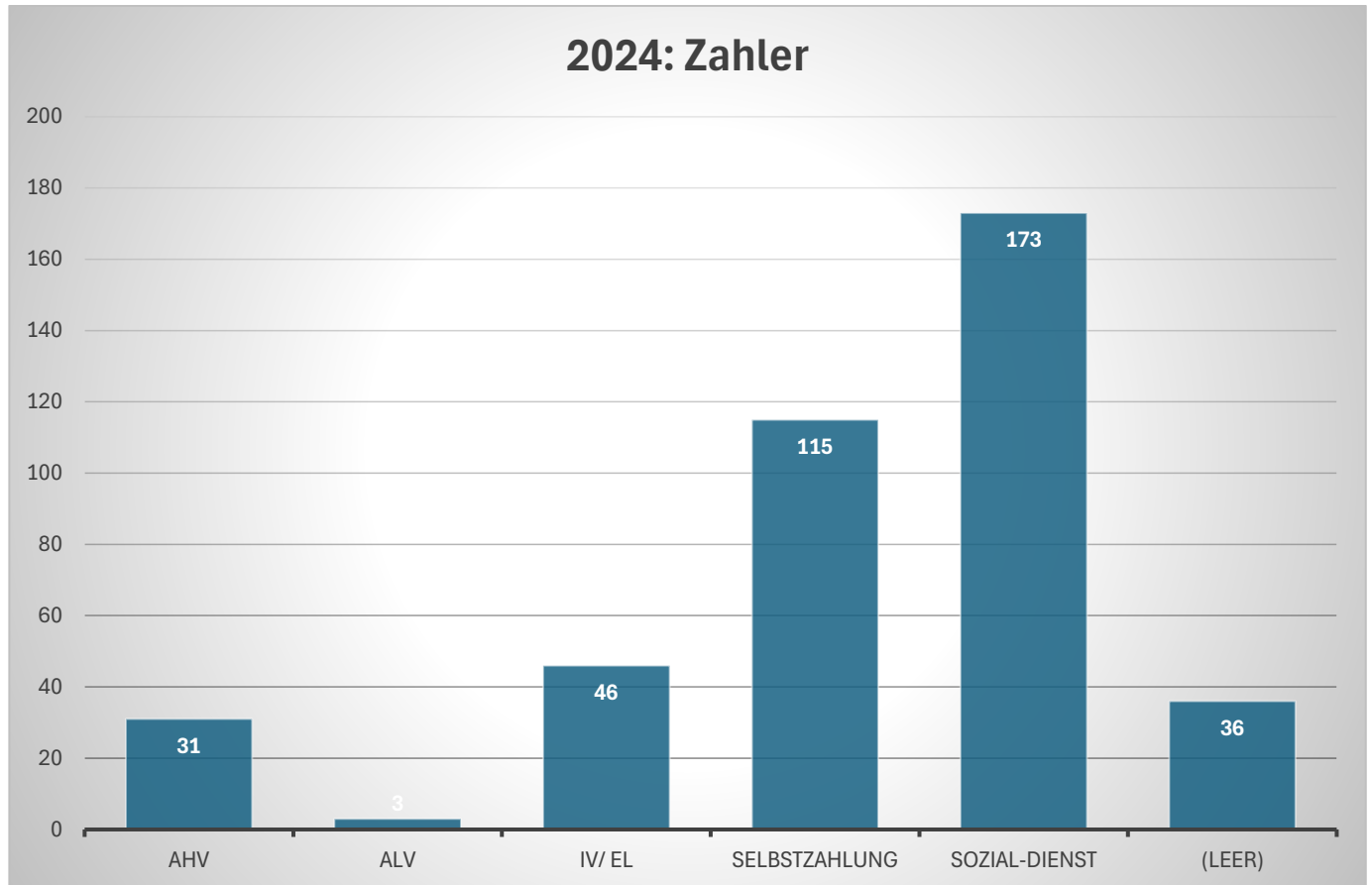


Erläuterung zur gesuchten Wohnungsgrösse

Die fehlenden Angaben bei der gesuchten Wohnungsgrösse betreffen Menschen, die aus anderen Anliegen zur Wohnberatung kamen und nicht für die Wohnungssuche. Andere Anliegen sind unter anderem Erarbeitung von Wohnkompetenzen, Erhalt der jetzigen Wohnung, Streit mit Vermieter:innen oder Nachbarschaft, Triage zu Wohnbegleitungsangeboten, Altersheimen oder Schlichtungsbehörde.



5. Zahler

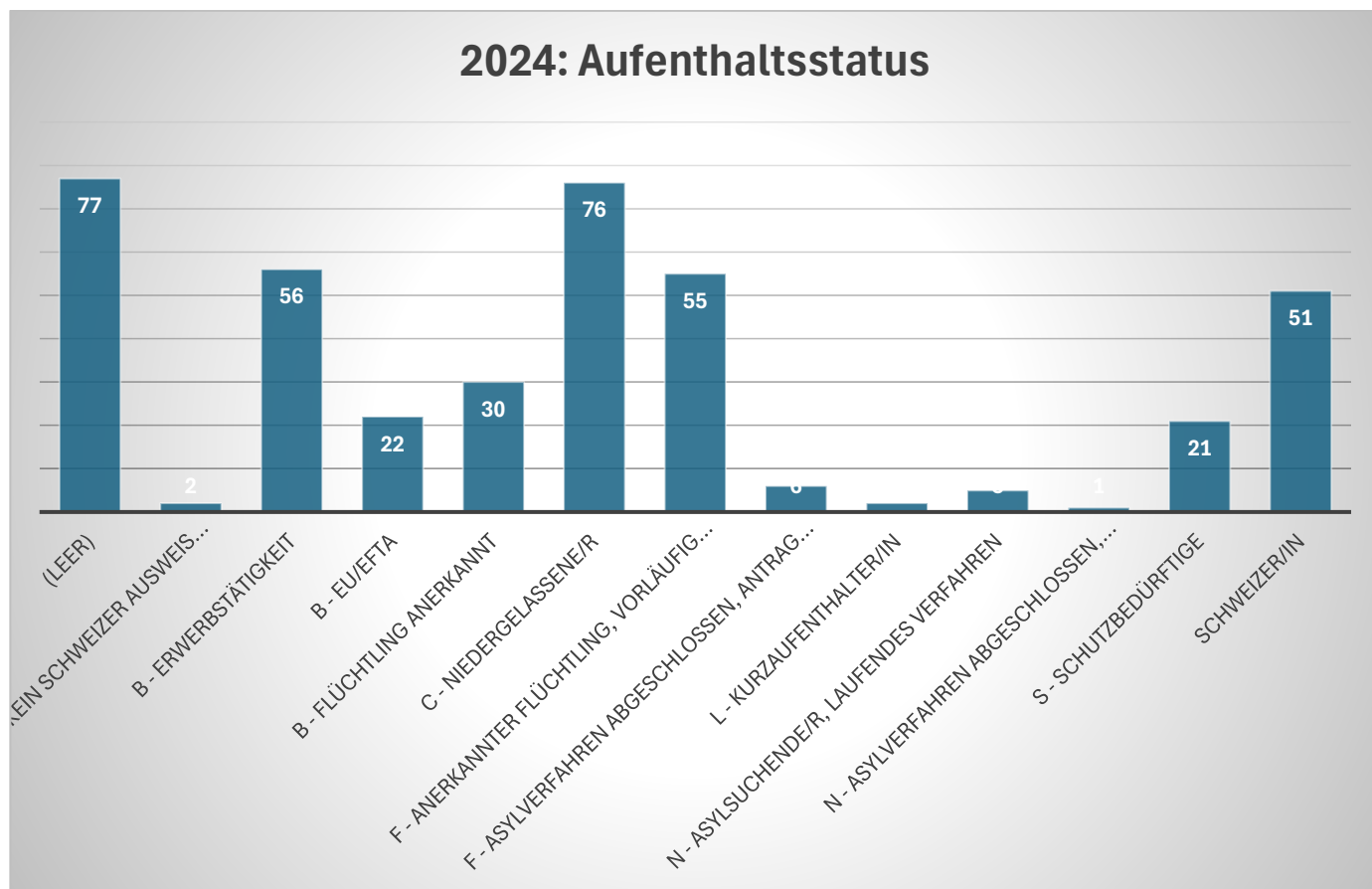


Erläuterung zu Zahler

Mit Zahler ist hier gemeint, wie die Menschen aus der Beratung ihre Wohnungsmiete finanzieren (würden). Die 115 Menschen aus dem Bereich Selbstzahlung sind unter anderem mehrköpfige Familien, die im Niedriglohnsektor arbeiten und zur Gruppe der „working poor“ gehören. Für diese Gruppe sind die Mietpreise auf dem regulären Wohnungsmarkt oft zu hoch, für den vergünstigten Wohnraum der Stadt Bern verdienen sie aber zu viel. Dies stellt ein wiederkehrendes Dilemma dar.



6. Aufenthaltsstatus



Erläuterung zu Aufenthaltsstatus

Es kommen Menschen in die Wohnberatung mit unterschiedlichen Aufenthaltsbewilligungen. Das Angebot wird daher sehr breit genutzt, am meisten vertreten sind Personen mit einer C, B oder F Bewilligung sowie Schweizer:innen. Die fehlenden Angaben betreffen Menschen, die aus anderen Anliegen zur Wohnberatung kamen und nicht für die Wohnungssuche.



7. Mietvertragsabschlüsse



Erläuterung zu Mietvertragsabschlüsse

Von 36 Personen ist uns bekannt, dass in der Folge der Beratung ein Mietvertrag mit einer Immobilienverwaltung abgeschlossen wurde. 4 Personen konnten infolge unserer Beratung einen Mietvertrag bei der Heilsarmee abschliessen, da bei diesen Personen aufgrund von verschiedenen Gründen eine Vermittlung zu einer Immobilienverwaltung nicht möglich war. 2 Personen konnten durch die Beratung einen Mietvertrag im vergünstigten Wohnraum von Immobilien Stadt Bern abschliessen.

Die Erfassung des Outcomes ist bei einem Beratungsangebot grundsätzlich schwierig, da viele Personen nur einmalig in die Beratung kommen. Dieser Personen nutzen das Beratungsangebot, um sich grundsätzlich zu informieren über die Wohnungssuche sowie das Bewerbungsverfahren und um sich Tipps und Tricks anzueignen. Danach sind sie selbständig auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung. Daher kann man von weiteren abgeschlossenen Mietverträgen ausgehen.

8. Triage

11 Personen wurden bei Wohnen Bern bzw. der WohnBegleitung der Heilsarmee angemeldet. 2 Personen wurden in der Beratung und mehrere telefonisch an Notunterkünfte (Sleeper und Passantenheim) triagiert. 4 Person wurden an die Schlichtungsbehörde triagiert.



9. Mietkautionsversicherung

6 Person wurden bei der A. Chambaty Stiftung angemeldet.

Dies lässt jedoch keinen Rückschluss auf die Beratungstätigkeit in diesem Bereich zu. In sehr vielen Beratungsgesprächen ist die Mietkaution einer der inhaltlichen Schwerpunkte. Die Sozialarbeiter:innen der WohnBeratung versuchen die Klientel und ihre finanziellen Möglichkeiten individuell anzuschauen und persönlich eine Mietkautionsversicherung abzuschliessen oder aber das Geld für die Kautions aus eigenen Mitteln oder als ein zinsloses Darlehen im Freundes-, Familien- und Bekanntenkreis aufzutreiben. Hier erleben wir in der Beratung, dass der Aspekt der Budgetberatung für Menschen an der Armutsgrenze unerlässlich ist.

10. Nutzung der freizugänglichen Internetstation

Aus der niedrigen Nutzungsziffer von 3 Personen lässt sich ableiten, dass die meisten Menschen über Endgeräte verfügen, nicht aber über die Fähigkeiten verfügen sich im Onlinewohnungsmarkt zu bewegen. Dies bedingt eine beratende Tätigkeit der Sozialarbeiter:innen und kann nicht mit dem Bereitstellen eines Computers abgedeckt werden.

11. Aktuelle Herausforderungen und Innovationen

Es gibt Fälle, in denen aufgrund von psychischen Einschränkungen oder Belastungen der Klient:innen ein Erfassen der Parameter erschwert ist, weshalb es Leerstellen in der Statistik gibt.

Die Wartezeiten für abgemachte Beratungsgespräche liegen bei 1–2 Wochen.

Die neue Kontaktaufnahme für eine Terminvereinbarung über WhatsApp funktioniert sehr gut. Die Öffnungszeiten wurden angepasst, da erfahrungsgemäss Verwaltungen montags besser zu erreichen sind als freitags. Da einige Besichtigungstermine am Wochenende stattfinden, können die Klient:innen der Wohnberatung so nun direkt montags Unterstützung beim Abschieden der Bewerbung bekommen. Eine schnelle Bewerbung erhöht deutlich die Chance auf einen Mietvertrag.

Des Weiteren gibt es eine Nachfrage für die Begleitung zu Wohnungsbesichtigungen.

Der Tenor hält sich, dass viele Menschen nach bezahlbarem Wohnraum ohne Begleitung suchen, aber aufgrund von Betreibungen, wenig Einkommen und/oder psychischen Einschränkungen sehr geringe Chancen haben einen Mietvertrag ohne Bürgschaft oder begleitende Institution zu erhalten. Obdachlose Menschen ohne Kostengutsprache und ohne den Bedarf oder den Wunsch nach WohnBegleitung sind chancenlos auf dem regulären Wohnungsmarkt und bedürfen einem Angebot im Sinne einer Wohnungsvermittlung.

Daher wird empfohlen eine Studie in Auftrag zu geben für eine fundierte Analyse, was alles zu beachten ist für eine professionelle Akquise und Verwaltung von Wohnraum.