



Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt

Ergebnisse des 11. Forums der Migrantinnen und Migranten der Stadt Bern

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Ansprache von Gemeinderätin Olibet	4
3	Umfrage-Ergebnisse	5
4	Resultate	7
	Überblick	7
	Fazit	15
5	Massnahmen	17
6	Bilanz und Ausblick	21
	Anhang	22
	Teilnehmende Institutionen	22
	Weiterführende Informationen und Links	22

Herausgeberin: Direktion Bildung, Soziales und Sport, Kompetenzzentrum Integration, Postfach 8125, Effingerstrasse 21, 3001 Bern, Telefon 031 321 60 36, integration@bern.ch, www.bern.ch/integration ●
Bericht: Marianne Helfer ● **Titelbild:** S. Hofschläger/PIXELIO ● Bilder vom Forum: Chr. Dietze/KI ●
Bern, Oktober 2012

1 Einleitung

Gut 80 Personen nutzten am 5. September 2012 die Gelegenheit, über den Zugang von Migrantinnen und Migranten zu geeignetem Wohnraum in der Stadt Bern zu diskutieren. Auch Vertreterinnen und Vertreter aus Institutionen des Wohnungswesens (Liegenschaftsverwaltungen, Mieterverband, Genossenschaften, Beratungsstellen, Behörden) sind der Einladung des Kompetenzzentrums Integration gefolgt. An runden Tischen haben die Teilnehmenden die Herausforderungen und Probleme diskutiert und gemeinsam nach Lösungsansätzen gesucht. Auf diese Weise entstand ein Dialog zwischen Migrantinnen und Migranten und Institutionen und Unternehmen, der den Austausch von Perspektiven und Informationen ermöglichte.



Thema des Forums war der Zugang von Migrantinnen und Migranten zu Wohnraum – oder anders gesagt, die Frage: Wer bekommt welche Wohnung zu welchen Bedingungen? Das Wohnumfeld oder das nachbarschaftliche Zusammenleben waren nicht Thema des Forums.

An den runden Tischen wurden folgende zentrale Fragen diskutiert:

1. Welche Faktoren beeinflussen den Zugang von Migrantinnen und Migranten zu geeignetem Wohnraum? (Problemebene)
2. Welche Massnahmen können ergriffen werden, um den gleichberechtigten Zugang von Migrantinnen und Migranten zu geeignetem Wohnraum zu gewährleisten? (Lösungsebene)

Die Ergebnisse dieser Diskussionsrunden sind in Kapitel 4 zusammengefasst.

2 Ansprache von Gemeinderätin Olibet

In ihrer Ansprache erinnerte Gemeinderätin Edith Olibet daran, dass das allererste Forum 2002 ebenfalls dem Thema Wohnen gewidmet war. Offensichtlich sei das Thema auch heute noch aktuell. Obwohl der Wohnungsbau in der Stadt Bern eine Priorität sei und zwischen 2009 und Mitte 2012 1000 neue Wohnungen gebaut wurden, herrsche in der Stadt Bern Wohnungsnot (weniger als 0,5 Prozent der Wohnungen stehen leer). Die BSS-Direktorin nannte auch die steigenden Mietpreise und den besonderen Mangel an grossen (und bezahlbaren) Wohnungen als Probleme. Obwohl diese Schwierigkeiten alle Wohnungssuchenden betreffe, könne davon ausgegangen werden, dass sich bei Migrantinnen und Migranten diverse Faktoren kumulierten und dazu führten, dass ihr Zugang zu geeignetem Wohnraum besonders erschwert sei: *„Wohnungsnot, Einkommensunterschiede, der Wunsch unter Gleichgesinnten zu leben und diskriminierende Praktiken bei der Vermietung sind nicht folgenlos für das Gesicht einer Stadt. Sie führen dazu, dass Einkommensschwache und Migrantinnen und Migranten in Häuser mit tieferem Ausbaustandard und in Quartiere mit schlechterer Infrastruktur gedrängt werden.“*

Umso mehr sei das Forum eine Chance, alle Akteurinnen und Akteure zusammenzubringen und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Für Edith Olibet ist klar, dass dazu alle in der Pflicht sind: Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungssuchende, Mieterinnen und Mieter, Eigentümerinnen und Eigentümer, Verbände, Interessenvertretungen sowie die Stadt mit ihrer Wohnbauförderung und der Stadtplanung.

Für Edith Olibet war das 11. Forum das letzte, an dem sie als Gemeinderätin teilnahm, da sie sich Ende Jahr aus der aktiven Politik zurückzieht. Darum zog sie eine Bilanz über die Foren insgesamt. Sie bezeichnete das Forum als eine lebendige, spannende und anregende Plattform. Sie habe am Forum viel über die Anliegen und die Realitäten der Migrantinnen und Migranten in der Stadt Bern erfahren und gelernt, was ihre politische Tätigkeit mitgeprägt habe.

Im Anschluss dankte Juliet Sellathurai, Präsidentin der Fachkommission für Integration, Gemeinderätin Olibet für deren unermüdlichen Einsatz für die Sache der Migran-

tinnen und Migranten in der Stadt Bern. Im Namen der Fachkommission und der Forumsteilnehmenden würdigte Juliet Sellathurai die Arbeit von Edith Olibet als Gemeinderätin und Sozialdirektorin als zukunftsweisend, weil sie Integration stets als Angelegenheit der Gesamtgesellschaft verstanden und die Zusammenarbeit mit Migrantinnen und Migranten und deren Vertretungen gesucht habe.



3 Umfrage-Ergebnisse

Die Anmeldung für das Forum auf der Website des Kompetenzzentrums Integration war mit einer Umfrage zur Wohnungssuche und Wohnsituation verbunden. 39 Personen sind der Aufforderung nachgekommen und haben das entsprechende Online-Formular ausgefüllt. Marianne Helfer vom Kompetenzzentrum Integration präsentierte am Forum die Ergebnisse der Umfrage. Sie machte deutlich, dass es sich dabei nicht um repräsentative Aussagen zur Situation von Migrantinnen und Migranten auf dem Stadtberner Wohnungsmarkt handle, sondern lediglich um einen Ausschnitt.



Folgende Tendenzen konnten anhand der Umfrage festgestellt werden:

- Bei der Wohnungssuche ist der Mietpreis das Killer-Kriterium: Die Wohnungssuchenden sind an ein Budget gebunden, das wenig Spielraum zulässt. Sehr relevant für die Wohnungswahl sind auch die Grösse sowie die Lage/das Quartier, während bei der Ausstattung/Qualität der Wohnung am ehesten Abstriche gemacht werden.
- Tatsächlich sind die Befragten denn auch am wenigsten zufrieden mit der Qualität/Ausstattung ihrer jetzigen Wohnung. Eindeutig am zufriedensten sind sie mit der Lage/dem Quartier, etwas weniger mit dem Mietpreis und mit der Nachbarschaft.
- Fast zwei Drittel der Befragten haben die jetzige Wohnung über offizielle Ausschreibungen entweder in der Zeitung oder auf Immobilienportalen im Internet gefunden. Trotzdem hat immerhin ein weiteres Drittel der Befragten die jetzige Wohnung über Bekannte gefunden. Die Vermutung, Migrantinnen und Migranten verfügten über wenig Netzwerke und seien deshalb stark auf Inserate angewiesen, trifft also zumindest auf die Forumsteilnehmenden nicht zu.
- Zwei Drittel der Befragten sagten, es sei für sie schwierig gewesen, die jetzige Wohnung zu finden. Entweder weil gar nichts Passendes ausgeschrieben war – was als eindeutiges Indiz für die Wohnungsnot gelten kann – oder weil ihre Bewerbungen immer abgelehnt wurden.
- Zwei Drittel der Befragten glauben, bei der Wohnungssuche schon einmal diskriminiert worden zu sein.

- Als ausschlaggebend für die vermutete Diskriminierung erachten drei Viertel der Befragten die Faktoren Nationalität, Aufenthaltsbewilligung, Name, Hautfarbe oder Religion. Es dürfte schwierig sein, zwischen diesen Faktoren genau zu unterscheiden – deutlich ist: sie beziehen sich alle auf die ausländische Herkunft der Befragten.
- Von fast einem Viertel der Befragten wurde das Einkommen als Diskriminierungsgrund genannt.

Fazit: Die Umfrage machte deutlich, dass Herkunft und sozioökonomischer Status als wichtige Faktoren bei der Wohnungssuche wirken, die zu einer Überschneidung von sozialer und ethnischer Segregation führen.



4 Resultate

Im ersten Teil dieses Kapitels sind sämtliche Ergebnisse aus den Diskussionen tabellarisch aufgeführt – sowohl die von den teilnehmenden Migrantinnen und Migranten sowie von Institutionen und Unternehmen genannten Schwierigkeiten wie auch die vorgeschlagenen Lösungsansätze. Im Fazit werden diese Resultate zusammengefasst und kurz analysiert. In Kapitel 5 werden die daraus hervorgehenden und aus Sicht des KI prüfenswerten Massnahmen als Empfehlungen aufgeführt und die verantwortlichen Akteurinnen und Akteure genannt.

Überblick

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
Auswahl der Mieterinnen und Mieter	
Erschwerter Zugang von Migrantinnen und Migranten zu geeignetem Wohnraum aufgrund von Benachteiligungen bei der Auswahl der Mieter/innen.	<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche Grundlage schaffen, um gleichberechtigten Zugang zu geeignetem Wohnraum zu garantieren.• Austausch zwischen Stadt und Verwaltungen sowie Verbänden auf oberster Ebene: Erwartungen klar machen, Druck ausüben.• Schaffung einer Beschwerdestelle (im Sinne einer Ombudsstelle).• Schaffung einer Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle: Vermittlung von Wohnungen, Unterstützung bei Problemen und Beratung bei der Wohnungssuche (bspw. Angebot Caritas oder Verein Domicil in Zürich); Vermittlungsstelle sollte den Vermietenden auch als Ansprechstelle nach der Vermittlung dienen; Einrichtung einer Stelle, bei der alle leeren Wohnungen gemeldet werden.• Migrantinnen-/Migrantenquoten in Wohnhäusern (bspw. Praxis

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
	<p>von Fambau)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vertrauens- oder Bezugsperson, die Neuzugezogenen zur Verfügung gestellt wird, um bei der Wohnungssuche vermittelnd und unterstützend zu wirken. • Unterstützung durch Schlüsselpersonen der eigenen Community • Stadt sollte punkto Auswahl der Mieterschaft vermehrt Einfluss nehmen in den Genossenschaften, an denen sie beteiligt ist. • Wohneigentum statt Miete: Neue Modelle zur Finanzierung von Wohneigentum schaffen.
<p>Vorurteile: Bei der Wohnungssuche nehmen Migrantinnen und Migranten bei Vermietenden diffuse Vorurteile und Ängste wahr. So fehle etwa zum Teil das Vertrauen, dass auch die „fremden Menschen“ Sorge zur Wohnung tragen oder die Miete zuverlässig zahlen würden. Auch mögliche Nachbarschaftskonflikte werden gefürchtet oder Unannehmlichkeiten wie beispielsweise Kochen mit stark riechenden Gewürzen. Diese Unsicherheiten würden dazu führen, dass die Wohnung lieber an Einheimische vermietet würde, an Personen also, von deren Lebensweise Vermieterinnen und Vermieter eine konkretere Vorstellung haben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisierung und Information von Verwaltungen und Eigentümerinnen und Eigentümern, Vorurteile abbauen, positive Erfahrungen verbreiten. • „Pranger“ oder „Klagemauer“: Öffentlich sichtbar machen (Statistiken), welche Verwaltungen/Genossenschaften an Migrantinnen und Migranten vermieten resp. nicht vermieten und Einzelfälle von offensichtlicher Diskriminierung aufzeigen. • Anreiz schaffen für Verwaltungen an Migrantinnen/Migranten zu vermieten (Label, Preis o.a.). • Gefäss für den Austausch zwischen Verwaltungen und der Migrationsbevölkerung schaffen, um Perspektiven und Anliegen gegenseitig besser zu verstehen. • Sensibilisierung/Kurse in transkultureller Kompetenz für Angestellte von Liegenschaftsverwaltungen, insbesondere für solche, die an Schalter und Telefon tätig sind. • Ausbildungsblock zu Migration in der Ausbildung zum/zur Liegenschaftsbewirtschafter/in • Multikulturelle Teams in den Verwaltungen

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
	<ul style="list-style-type: none"> • Einbezug der Hausgemeinschaft/des Hauswerts/der Hauswartin bei der Auswahl der Mieter/innen.
<p>Name, Nationalität, Hautfarbe, Fremdsprachigkeit und Religion: Migrantinnen und Migranten berichteten von nachteiligen Erfahrungen bei der Wohnungssuche aufgrund dieser Faktoren. Der Name führe nicht selten schon am Telefon zu ablehnenden Reaktionen. Von abweisenden Reaktionen im direkten Kontakt berichteten auch Personen dunkler Hautfarbe und eine muslimische Frau mit Kopftuch – und zwar trotz Berndeutsch und gutem Einkommen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anonyme Bewerbung (ohne Nennung von Name, Nationalität und Aufenthaltsstatus) • Nationalität darf kein Kriterium sein: Verwaltungen können nicht darüber entscheiden, mit wem die zukünftigen Mieter/innen Probleme haben könnten.
<p>Aufenthaltsbewilligung: Benachteiligungen aufgrund des Aufenthaltsstatus, besonders betroffen sind Personen mit F-Ausweis (vorläufige Aufnahme) oder L-Ausweis (Kurzaufenthalt), etwas weniger diejenigen mit B-Ausweis (Jahresbewilligung). Ausserdem mangelnde Kenntnisse der verschiedenen Aufenthaltsbewilligungen und deren Bedeutung bei den Verwaltungen.</p>	<p>Information der Verwaltungen betreffend Aufenthaltsbewilligungen, insbesondere Ausweis F: Vorläufig bedeutet nicht vorübergehend.</p>
<p>Sozioökonomischer Status / Einkommen: Tiefes Einkommen, Arbeitslosigkeit, Studium, temporäre Anstellung sind grosse Hindernisse bei der Wohnungssuche.</p>	
<p>Sozialhilfeabhängigkeit: Trotz Garantie des Sozialdienstes wird die Wohnungssuche sehr schwierig, u.a. weil der Sozialdienst nicht für allfällige Schäden aufkommt.</p>	<p>Übernahme der Kautionsversicherung durch die Sozialdienste, sowie eine Ansprechperson für die Verwaltungen angeben.</p>
<p>Erfahrungswerte: Schlechte Erfahrungen mit Mieter/innen gewisser Herkunft führen zu pauschaler Ablehnung. Verwaltungen streben ausserdem einen möglichst ausgewogenen Mix der Mieterschaft an mit dem Ziel des Hausfriedens – sie stützen sich dabei zwangsläufig auf Erfahrungswerte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anspruch der Durchmischung ist kritisch zu hinterfragen. Durchmischung muss nicht immer sinnvoll sein. • Beim Mix der Mieterschaft: Berücksichtigung anderer Kriterien als Nationalität.
<p>Treuhänderischer Ansatz: Liegenschaftsverwaltungen arbeiten</p>	<p>Sensibilisierung der Eigentümer/innen durch die Verwaltungen</p>

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
<p>treuhänderisch, das heisst sie verwalten fremdes Eigentum. Daher ist die finanzielle Sicherheit das primäre Kriterium bei der Wohnungsvergabe. Hinzu kommt ein entsprechendes Interesse, den Aufwand für die Verwaltung und den Eigentümer/die Eigentümerin möglichst gering zu halten, sprich Schäden, Reklamationen und häufige Wechsel der Mieterschaft zu vermeiden. Der Handlungsspielraum ist für die Verwaltungen entsprechend begrenzt. Genossenschaften haben hier deutlich mehr Spielraum.</p>	
<p>Sprachkenntnisse: Fehlende Sprachkenntnisse werden von den Liegenschaftsverwaltungen als grosses Hindernis wahrgenommen. Denn sie bedeuten, dass Hausordnung und Vertrag nicht verstanden werden, und dass Kommunikationsschwierigkeiten mit den anderen Mieter/innen und dem Hauswart/der Hauswartin wahrscheinlich sind. Das heisst auch, dass es für die Verwaltung im Fall von Konflikten schwierig wird, mit der Mieterschaft zu kommunizieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Kommunikation im Haus: Verwendung von fremdsprachigen (übersetzten) Texten und Piktogrammen, bspw. „Hallo Nachbar! Hallo Nachbarin!“ (www.hallo.bern.ch), dieses Angebot bei Verwaltungen bekannter machen. • Kurse zu interkultureller Kommunikation für Hauswartinnen und Hauswarte, beispielsweise in Angeboten der Verwaltung (Bsp. Dr. Meyer Verwaltungen bietet Kurs in Mediation für Hauswarte an).
<p>Familiengrösse: Für Familien gibt es zu wenig bezahlbaren und genügend grossen Wohnraum. Ausserdem besteht gegenüber Familien die Angst vor Lärm, Nichtbeachten der Hausordnung, Unordnung u.a.</p>	
<p>Kriterien der Vermietung sind nicht transparent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gleichbehandlung der Bewerbungen aufgrund gleichbleibender und transparenter Kriterien. • Klare Vorgaben zur Wohnungsvergabe schaffen (bspw. Familien, Alleinerziehende, Anzahl Personen nach Wohnungsgrösse u.a. (bspw. Fambau und städtische Liegenschaftsverwaltung).
<p>Unangenehmes Verhalten von Wohnungssuchenden am Schalter (aggressives und forderndes Auftreten).</p>	<p>Kurse in transkultureller Kompetenz für Angestellte von Liegenschaftsverwaltungen, insbesondere für solche, die an Schalter und</p>

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
<p>Diskriminierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diskriminierungs-Problem stellt sich vor allem bei Privatvermietern (Eigentümer, die die Verwaltung selbst übernehmen). • Diskriminierung wird von Wohnungssuchenden wahrgenommen, kann aber nicht nachgewiesen werden, da der Grund einer Absage nicht genannt werden muss. 	<p>Telefon tätig sind.</p> <p>Sensibilisierung von Privatvermieterinnen und -vermietern (Kontakt über Hauseigentümerverband (HEV) suchen).</p>
Finanzen	
<p>Die Mieten sind (insbesondere für familiengerechte Wohnungen) zu hoch.</p>	
<p>Mietzinsdepots/Kautionen sowie Anteilsscheine bei Genossenschaften sind oft schwierig zu bezahlen und stellen deshalb eine grosse Hürde dar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Mietzinsdepot verlangen bei günstigem Wohnraum (bspw. Praxis der städtischen Liegenschaftsverwaltung). • Ratenzahlung für das Depot vereinbaren. • Anstelle eines Depots eine Kautionsversicherung abschliessen resp. verlangen. • Übernahme der Kaution oder der Kautionsversicherung durch die Sozialdienste.
<p>Zum Teil wurde eine Ungleichbehandlung bei Depots festgestellt: Migrantinnen/Migranten mussten mehr hinterlegen.</p>	
<p>Betreibungsregisterauszug: Ein Eintrag wirkt negativ, auch wenn er Anderes betrifft (z.B. Steuern) und die Miete immer bezahlt wurde.</p>	
<p>Bei Sozialhilfeabhängigkeit: Wenn Sozialdienste keine Garantien geben und/oder Depot übernehmen, fehlt den Verwaltungen die nötige Sicherheit.</p>	<p>Kostengutsprachen durch die Sozialdienste.</p>
Kenntnisse bei den Wohnungssuchenden	
<p>Fehlende Netzwerke: Tipps von Bekannten, wenn Wohnungen frei sind, Beziehungen zu Verwaltungen sowie Bezugspersonen, die bei</p>	<p>Bestehende Netzwerke bei der Wohnungssuche besser nutzen: Allen erzählen, dass man eine Wohnung sucht, Beziehungen spielen</p>

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
<p>der Wohnungssuche behilflich sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestehende Informationen (Erläuterungen zu Wohnungsmarkt und Wohnungssuche, bspw. fremdsprachige Broschüre des Bundesamtes für Wohnungswesen) erreichen Migrantinnen und Migranten ungenügend. • Fehlende Kenntnisse und Informationen dazu, wie man eine Wohnung findet. • Bestehende Informationen (Erläuterungen zu Wohnungsmarkt und Wohnungssuche, bspw. fremdsprachige Broschüre des Bundesamtes für Wohnungswesen) erreichen Migrantinnen und Migranten ungenügend. • Mangelnde Kenntnisse von Mieterschutz und Mieterverband. Auch wenn Kenntnisse vorhanden sind, werden Möglichkeiten nicht genutzt (z.B. Antrag auf Mietzinssenkung) aus Angst vor negativen Konsequenzen im Mietverhältnis. 	<p>lassen, unkonventionelle Lösungen suchen (z.B. Wohnungstausch) etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurse für Migrantinnen und Migranten: Erläuterung des ganzen Prozedere der Wohnungssuche, wichtige Tipps und Tricks, Rechte und Pflichten der Mieter/innen. Ein solcher Kurs könnte in bestehende Angebote (Sprach-, Integrationskurse) eingebaut werden. Ein entsprechendes Angebot existiert bereits, siehe Caritas-Kurs für Flüchtlinge, könnte für weiteres Publikum ausgebaut werden. • Kurse in Zusammenarbeit mit Wohnraumanbietenden anbieten. • Beratung für Wohnungssuchende durch private Organisationen. • Bekanntmachen von „Tipps und Tricks“: Begleitschreiben beilegen, in dem man das Interesse an der Wohnungen begründet und deutlich macht; persönlichen Kontakt mit der Verwaltung suchen; sich bei der Besichtigung persönlich vorstellen etc. • Interkulturelle Übersetzer/innen zur Informationsvermittlung einsetzen, bspw. mit einem expliziten Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands. • Hilfe und Unterstützung durch Mitglieder der Community (Organisationen der Migrationsbevölkerung können hier eine wichtige Rolle spielen). • Merkblätter in verschiedenen Sprachen (existiert bereits: siehe <u>„Wohnen in der Schweiz“ des Bundesamtes für Wohnungswesen</u>): besser streuen. • An den Begrüßungsveranstaltungen für Neuzugezogene über die wichtigsten Punkte zum Thema Wohnen und mögliche Unterstützung informieren und/oder den Begrüßungsunterlagen, welche Neuzugezogene bei der Anmeldung (Einwohnerbehörde)

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
	erhalten, <u>Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen</u> beilegen.
Ungenügende Kenntnisse des Mietrechts (z.B. beide Eheleute müssen Vertrag unterschreiben) und der Gegebenheiten der Vermietung, z.B. Hausordnung, Vertrag etc.	Direkte Unterstützung am Schalter der Verwaltung (bspw. beim Ausfüllen von Formularen u.a.; bspw. Praxis von Fambau).
Ungenügende „Wohnfähigkeit“, insbesondere bei Asylsuchenden, die noch nicht lange in der Schweiz sind.	Wohnbegleitung (durch Sozialdienste, Hilfswerke), die den Vermietern/Vermieterinnen auch als Ansprechpersonen dienen.
Fehlende Kenntnis darüber, wie man sich gegen (vermutete) Diskriminierung wehren kann.	Bekanntmachung der beratenden Stellen (<u>Mieterinnen und Mieterverband</u> , <u>gggfon</u>).
Wohnraumangebot	
Mangel an bezahlbaren und an grossen (familiengerechten) Wohnungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Mehr (insbesondere günstigen) Wohnraum schaffen. • Sozialen Wohnungsbau fördern. • Stadt sollte selbst über mehr eigenen Wohnraum verfügen (derzeit 4%) • Wohnbaugenossenschaften fördern, günstiges Baurecht, Land zu vernünftigen Konditionen zur Verfügung stellen, damit günstiger gebaut werden kann. • Stadt sollte punkto Bautätigkeit vermehrt Einfluss nehmen bei den Genossenschaften, an denen sie beteiligt ist.
Billiger Wohnraum wird umgebaut und teurer vermietet.	
Gerade Familien sollten in der Stadt wohnen können: Arbeitskräfte, Kinderbetreuungsangebot, Mobilitäts- und Zeitaufwand.	
Ältere Menschen bleiben oft in grossen Wohnungen, weil eine kleinere nicht selten teurer würde; ausserdem belegen Einzelpersonen oder Paare grosse Wohnungen.	Alleinstehende oder Paare in grossen Wohnungen überzeugen, in kleinere Wohnungen umzuziehen.
Der Mangel an Wohnraum hat zur Folge, dass Wohnungssuchende besonders bei eingeschränktem Budget keine Wahlmöglichkeit haben.	

Hindernisse/Schwierigkeiten	Lösungsansätze
<p>Migrantinnen und Migranten leben eher in Wohnraum mit tieferer Qualität: Steht auch in Zusammenhang mit dem Preisniveau, da Migrantinnen und Migranten tendenziell weniger ausgeben fürs Wohnen.</p>	
Quartierentwicklung, Segregation	
<p>Das Preisniveau der Liegenschaften im Quartier ist für die Quartierentwicklung entscheidend: Deshalb ist bspw. der Anteil Migrantinnen und Migranten in Bümpliz/Bethlehem hoch und in der Länggasse tief.</p>	<p>Durchmischung kann mit einem diversen Wohnraumangebot erreicht werden.</p>
<p>Orientierung an der eigenen Community: Personen ziehen in Quartiere, wo viele Landsleute leben, weil sie davon ausgehen, dass diese ähnliche Bedürfnisse haben, und um bspw. Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Problem: Isolierung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Von Migrantinnen und Migranten bewohnte Hochhäuser werden als Ghetto wahrgenommen, obwohl die Mieter/innen diese Wohnungen schätzen und die Wohnqualität als gut erachten: Unterschiedliche Wahrnehmungen und Bedürfnisse respektieren. • Durchmischung ist wichtig, um Beziehungen zwischen Migrantinnen/Migranten und Einheimischen zu ermöglichen, darf aber nicht überschätzt werden.
<p>Segregation ist dann ein Problem, wenn sie damit einhergeht, dass sozioökonomisch benachteiligte Gruppen an die Ränder der Stadt gedrängt werden.</p>	
	<p>Sensibilisierung der einheimischen Mieter/innen für andere Gebräuche (grosse Familien, viel Besuch, Lärm u.a.), und dass unterschiedliche Kulturen im Quartier eine Bereicherung sein können.</p>

Fazit

Die von den teilnehmenden Migrantinnen und Migranten geäusserten Erfahrungen machen deutlich, dass sie bei der Wohnungssuche auf die gleichen grundsätzlichen Hindernisse stossen wie Einheimische:

- Die mangelnde Verfügbarkeit an bezahlbarem Wohnraum – insbesondere für Familien – in der Stadt Bern stellt für alle Wohnungssuchenden ein Problem dar.
- Schicht- und Statuszugehörigkeit (Anstellung und Einkommen, Ausbildung, Zivilstand) erschweren oder erleichtern unabhängig von der Herkunft die Wohnungssuche.

Für Migrantinnen und Migranten kommen aber spezifische Probleme dazu:

- Migrantinnen und Migranten haben statistisch gesehen kleinere Einkommen und grössere Familien – weshalb sie die fehlende Verfügbarkeit von günstigem und grossem Wohnraum besonders trifft.
- Fehlende Kenntnisse des Prozedere der Wohnungssuche und -bewerbung sowie von Tipps und Tricks erschweren die Wohnungssuche und verringern angesichts grosser Konkurrenz die Chance auf eine erfolgreiche Bewerbung.
- Ungenügende Kenntnis von Pflichten und Rechten der Mieterschaft, von Mieterinnen- und Mieterschutz und den Dienstleistungen des Mieterinnen- und Mieterverbands können einerseits zu Konflikten mit dem Vermieter/der Vermieterin führen (z.B. bei Nichtbeachten von Regeln), haben andererseits zur Folge, dass die Mieter/innen Ansprüche gegenüber der Verwaltung nicht geltend machen können.
- Viele Migrantinnen und Migranten berichteten am Forum, dass sie bei der Wohnungssuche Vorurteilen aufgrund ihrer ausländischen Herkunft (erkennbar am Namen, an der Nationalität, an der Hautfarbe, am Akzent) begegnet sind. In der Wahrnehmung der Teilnehmenden führen diese zu Benachteiligungen bei der Wohnungsvergabe. Eine Benachteiligung aufgrund dieser Kriterien ist aber kaum nachzuweisen.

Die Vermutung, dass Migrantinnen und Migranten einen erschwerten Zugang zu geeignetem Wohnraum haben, hat sich am Forum bestätigt. In den seltensten Fällen ist der Grund dafür allerdings direkte Diskriminierung, vielmehr handelt es sich um eine Kombination diverser Faktoren, die zur Folge haben, dass Migrantinnen und Migranten in der Stadt Bern Schwierigkeiten haben, eine ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung zu finden. Diese Faktoren sind:

- Wohnungsnot
- Sozioökonomischer Status (Bildungsniveau, Einkommen)
- Vernetzung und Kenntnisse der Wohnungssuchenden
- Vorurteile auf Seiten der Wohnraumanbietenden
- Haushaltsgrösse

Entsprechend ist auch der Handlungsbedarf, um den Zugang von Migrantinnen und Migranten zu Wohnraum zu verbessern, auf verschiedenen Ebenen und bei verschiedenen Akteurinnen und Akteuren auszumachen. In der Pflicht sind:

- die **Stadt** – auf politischer und administrativer Ebene – mit ihrer Wohnbau- und Stadtentwicklungspolitik sowie ihrer Integrations- und Informationspolitik,
- die **Wohnungssuchenden**, die sich die notwendigen Kenntnisse und Informationen zur Wohnungssuche, zum Mietrecht und zu den Pflichten und Rechten der Mieterschaft sowie zu Do's und Dont's des Wohnens aneignen müssen,
- sowie die **Wohnraumanbietenden** (Eigentümer/innen, Verwaltungen, Genossenschaften), die einerseits Dienstleistungen für eine vielfältige Kundschaft anbieten und andererseits eine gesellschaftliche Verantwortung mittragen.

In obiger Tabelle wurden die am Forum diskutierten Lösungsansätze aufgeführt – es sind entsprechend Ideen und Massnahmen, die in die Verantwortungsbereiche aller drei eben genannter Akteure fallen. Darunter sind konkrete Massnahmen, die durch die einzelnen Akteure umgesetzt werden können. Es gibt aber auch komplexere Herausforderungen, welchen in Zusammenarbeit verschiedener Akteure begegnet werden muss. Alle aus Sicht des KI prüfenswerten Massnahmen sind untenstehend als Empfehlungen aufgeführt.



5 Massnahmen

Aufgrund der oben aufgeführten Resultate wird das **Kompetenzzentrum Integration** – gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit anderen Stellen – folgende Massnahmen prüfen:

Idee	Vorgehen
Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen an Neuzuzüger/innen abgeben.	Es wird geprüft, ob die Broschüre den Begrüssungsunterlagen für Neuzuzüger/innen beigelegt werden kann.
Kurse für Migrantinnen und Migranten (Wohnungssuche, Mietrecht, Pflichten und Rechte der Mieterschaft, Do's und Dont's des Wohnens)	Prüfung einer Ausweitung des Caritas-Angebots auf ein grösseres Zielpublikum
Schaffung einer Beratungs- und Vermittlungsstelle	
Sensibilisierung und Information von Verwaltungen und Eigentümer/innen, Vorurteile abbauen, positive Erfahrungen verbreiten	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung der Botschaft: Was genau soll kommuniziert werden? • Beiträge in Publikationsorganen und anderen Gefässen von Wohnraumanbietenden (z. B. Versammlungen) • Kontaktaufnahme und Sensibilisierung von Privatvermietenden über Hauseigentümerverband (HEV).
Schaffung einer Beschwerdestelle und/oder „Klagemauer“ (bspw. Website)	Zu prüfen mit dem Mieterverband
Kurse zu interkultureller Kommunikation für Hauswarte bspw. in Angeboten der Verwaltung	Information an die Wohnraumanbietenden
Information der Verwaltungen betr. Aufenthaltsbewilligungen, insbesondere Ausweis F: Vorläufig bedeutet nicht vorübergehend.	
Allfällige Überarbeitung sowie Bekanntmachen des Angebots „Hallo Nachbar! Hallo Nachbarin!“	
Dienstleistungserbringung für eine vielfältige Kundschaft: Sensibili-	Zu prüfen mit den interessierten Verwaltungen, ob ein entsprechen-

Idee	Vorgehen
sierung/Kurse in transkultureller Kompetenz für Angestellte von Liegenschaftsverwaltungen, insbesondere für solche, die an Schalter und Telefon tätig sind.	des Angebot entwickelt und zur Verfügung gestellt werden kann.
Übernahme von Kostengutsprachen, Depots und Kautionen durch den Sozialdienst / Angabe einer Ansprechperson für die Verwaltungen	Bestehende Praxis mit dem städtischen Sozialdienst prüfen.
Ausbildungsblock zu Migration/interkultureller Kompetenz in der Ausbildung zum/r Liegenschaftsbewirtschafter/in	Bestehende Ausbildungspläne mit den Anbietenden prüfen.
Schaffung eines Gefässes zum Austausch zwischen Stadt, Verwaltungen/Verbänden und Migrantinnen/Migranten (als Mieterschaft)	Kein dauerhaftes Gefäss, aber Schaffung von Arbeitsgruppen bei konkreten Projekten wird geprüft.
Sensibilisierung der einheimischen Mieter/innen dafür, dass unterschiedliche Kulturen im Quartier und im Haus eine Bereicherung sein können	Intensivierung des Dialogs zu Integrationsthemen mit der Bevölkerung (Infokzept)
Vermittlung von Informationen betr. Mietrecht, Mieterschutz und Mieterverband in Zusammenarbeit mit Organisationen der Migrationsbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • Modul zum Thema im Angebot Infobooker: Siehe www.bern.ch/infobooker (bereits in Umsetzung) • Beiträge in Medien der Migrationsbevölkerung und/oder weiteren Gefässen
Streuung des Merkblattes des Bundesamtes für Wohnungswesen	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis im KI-Newsletter (bereits erfolgt, August 2011) • Link auf der KI-Website (bereits erfolgt)

Aufgrund der Resultate aus den Diskussionen empfehlen wir den **Wohnraumanbietenden (Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften)** folgende Massnahmen zu prüfen (oder weiterzuführen):

Idee	Vorgehen/Ziel
Sensibilisierung/Kurse in transkultureller Kompetenz für Angestellte von Liegenschaftsverwaltungen, insbesondere für solche, die an	Bei Interesse der Verwaltungen und Genossenschaften kann ein entsprechendes Angebot vom KI entwickelt werden (siehe auch

Schalter und Telefon tätig sind.	oben).
Multikulturelle Teams in den Verwaltungen	In Rekrutierungsprozessen bewusst Personen mit Migrationshintergrund bevorzugen mit folgenden Zielen: <ul style="list-style-type: none"> • die Vielfalt der Mieterschaft (also der Kundschaft) auch im Team abbilden • transkulturelle Kompetenz und Perspektivenvielfalt ins Team holen
Maxime der Durchmischung kritisch hinterfragen: Wer oder was soll durchmischt werden und wozu?	Bei der Wohnungsvergabe den Anspruch der Durchmischung auf Sinn und Zweck überprüfen und die Kriterien durchdenken (Nationalität? Generationen? Alter? Lebensstil?).
Sensibilisierung der Eigentümer/innen durch die Verwaltungen	Gespräche mit den Eigentümer/innen suchen, um die Situation von Migrantinnen und Migranten auf dem Wohnungsmarkt zu verdeutlichen (gesellschaftliche Verantwortung) und pauschaler Ablehnung aufgrund schlechter Erfahrungen entgegenzuwirken.
Zur Kommunikation im Haus: Verwendung von Piktogrammen, bspw. „Hallo Nachbar! Hallo Nachbarin!“ (www.hallo.bern.ch)	Verwendung von „Hallo Nachbar! Hallo Nachbarin“ in den Liegenschaften sowie Bekanntmachung bei Hauswarten/Liegenschaftsdiensten.
Kurse zu interkultureller Kommunikation für Hauswartinnen und Hauswarte bspw. als Angebot der Verwaltung	Entsprechende Kurse verbindlich in das Ausbildungsprogramm der für die Verwaltung tätigen Hauswarte/Liegenschaftsdiensten aufnehmen.
Klare Vorgaben zur Vergabe	Falls noch nicht vorhanden, klare interne Vorgaben zur Vergabe schaffen (beispielsweise besondere Berücksichtigung von Familien oder Alleinerziehenden; Vorgaben betreffend Anzahl Personen - z.B. keine Einzelpersonen in grosse Wohnungen – u.a.).
Finanzielle Hürde von Depots und Kautionen abbauen	<ul style="list-style-type: none"> • Bei günstigem Wohnraum kein Depot verlangen. • Ratenzahlung für das Depot vereinbaren. • Anstelle eines Depots eine Kautionsversicherung verlangen.
Kenntnisse von Migrantinnen/Migranten zum Wohnen in der	Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen in verschiedenen

Schweiz verbessern.	Sprachen am Schalter auflegen und direkt an Mieter/innen verteilen.
Alleinstehende Personen oder Paare in grossen familiengerechten Wohnungen überzeugen, in kleinere Wohnungen umzuziehen.	Den betreffenden Mieter/innen entsprechende Angebote unterbreiten.
Durchmischung kann mit einem diversen Wohnraumangebot erreicht werden.	Unterschiedliche Angebote (Preis, Grösse, Qualität) in Liegenschaften und Quartieren schaffen und bei Renovationen berücksichtigen.

Aufgrund der Resultate aus den Diskussionen am Forum empfehlen wir der **Stadtentwicklung** folgende Massnahmen zu prüfen (oder weiterzuführen):

Idee	Vorgehen / Ziel
Mehr Wohnraum, besonders mehr günstigen Wohnraum schaffen.	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbautätigkeit insbesondere auch im sozialen Wohnungsbau fördern. • Aufnahme einer Regelung zum Schutz von Wohnraum in die Bauordnung (geplant) • Entsprechend Einfluss nehmen bei der Bautätigkeit von Genossenschaften, an denen die Stadt beteiligt ist.
Stadt sollte selbst über mehr eigenen Wohnraum verfügen.	Eigenanteil an Wohnraum erhöhen (Wohnungsbau oder Kauf)
Vielfältiges Wohnraumangebot, um Durchmischung in Stadtteilen und Quartieren zu fördern.	Bei Überbauungen unterschiedlichen Wohnraum schaffen (Preis, Grösse, Ausbaustandard).

6 Bilanz und Ausblick

Das 11. Forum der Migrantinnen und Migranten der Stadt Bern hat den Austausch zwischen Migrantinnen/Migranten und Vertreterinnen und Vertretern von Institutionen und Unternehmen aus dem Wohnungswesen ermöglicht. Dieses Aufeinandertreffen und gemeinsame Diskutieren wurde von den Teilnehmenden geschätzt und stellt einen zentralen Gewinn des Forums dar. Es konnten Informationen und Perspektiven ausgetauscht und gegenseitiges Verständnis geschaffen werden.

Die Gespräche am Forum haben eine grosse Menge an Informationen zu Tage geliefert. Vertreter/innen der Migrationsbevölkerung und Vertreter/innen des Wohnungswesens haben ihre Erfahrungen geschildert.

Es wurden nicht nur Schwierigkeiten und Hindernisse beschrieben, sondern auch eine überraschend grosse Sammlung an Lösungsansätzen und möglichen Massnahmen diskutiert. Der Wert dieser Sammlung liegt weniger in der Originalität der Vorschläge als vielmehr in deren Menge und Breite. Es handelt sich um kleine, einfach umzusetzende Schritte genauso wie um komplexe Projekte, die in Zusammenarbeit diverser Akteure umgesetzt werden könnten/müssten.

Die Massnahmen in Verantwortung des Kompetenzzentrums Integration werden in den nächsten Monaten geprüft und dann allenfalls in den neuen Massnahmenplan (2013-2016) zur Umsetzung des Leitbilds der Integrationspolitik der Stadt Bern aufgenommen und in diesem Rahmen umgesetzt. Die anderen Akteurinnen und Akteure können die vorliegenden Massnahmenideen als Empfehlungen verstehen. Wo sinnvoll und nötig wird das Kompetenzzentrum Integration selbstverständlich die Zusammenarbeit suchen und Unterstützung bieten.

Die Resultate und Erkenntnisse aus dem Forum werden ausserdem

- von den Vertreterinnen und Vertretern des Wohnungswesens, welche am Forum teilgenommen haben, in ihre Institutionen eingebracht,
- vom Kompetenzzentrum Integration an einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert (2. Oktober 2012),
- auf der Website des Kompetenzzentrums Integration zur Verfügung gestellt (mit Hinweis und Link im KI-Newsletter),
- wenn möglich in Beiträgen in Fachpublikationen gestreut.

Anhang

Teilnehmende Institutionen

Abteilung Stadtentwicklung, Wohnbauförderung, Präsidialdirektion Stadt Bern

Bundesamt für Wohnungswesen

Dr. Meyer Verwaltungen

Fachstelle Wohnen Flüchtlingsdienst Caritas

FAMBAU Genossenschaft

Hausverein Schweiz, Sektion Mittelland

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern

Regionalverband Bern-Solothurn des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen

Von Graffenried AG Liegenschaften

Weiterführende Informationen und Links

Informationen, Instrumente, Hilfestellungen (auch fremdsprachig):

- **"Hallo Nachbarin! Hallo Nachbar!"** informiert über die Regeln zu Wohnen, Abfall, Sport- und Freizeitanlagen sowie Familiengärten in der Stadt Bern und stellt entsprechende Piktogramme und Textbausteine zur Verfügung:
www.bern.ch/hallobern
- **Mieterinnen und Mieterverband:** Informationen und Publikationen rund ums Mieten und Mietrecht, ausserdem Listen mit den mietrechtlichen Begriffen in neun Sprachen: www.mieterverband.ch
- **Wohnen in der Schweiz:** Infoblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen mit Informationen zu Wohnungssuche, Mietrecht, Nachbarschaftlichem Zusammenleben u.a. In 13 Sprachen erhältlich. Download oder Bestellung unter:
www.bwo.admin.ch > Dokumentation > Publikationen > Infoblatt Wohnen; [direkter Link](#).

Studien und Berichte:

- **CLIP – Housing and integration of migrants in Europe.** EU-Projekt zu den Themen Segregation, Zugang sowie Qualität und Erschwinglichkeit von Wohnraum: www.eurofound.europa.eu > Areas of expertise > Population & society > CLIP network > Housing and integration of migrants in Europe; [direkter Link](#).

- **Deutscher Name – halbe Miete? Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.** Tagungsbericht und Resultate einer Testing-Untersuchung der Berliner Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung: [direkter Link](#).
- **Do Foreigners Pay Higher Rents for the Same Quality of Housing in Geneva and Zurich?** Studie der Hochschule Genf zu diskriminierenden Mietpreisunterschieden und den komplexen Zusammenhängen zwischen Nationalität, Bildung, Wohnungs- und Quartierqualität: [direkter Link](#).
- **8. Forum der Migrantinnen und Migranten** der Stadt Bern zum Thema Diskriminierung: Tagungsbericht: www.bern.ch/integration > Fachbereich Integration > Forum; [direkter Link](#).

