

# Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien

# Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien

Christophe Roulin, Benedikt Hassler, Valentin Schnorr  
Januar 2025

Die «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» haben zum Ziel, Gemeinden bei der Erstellung und dem Umgang mit Mietzinsrichtlinien zu unterstützen. Sie basieren auf etablierten Praktiken in Sozialdiensten, die im Rahmen einer von der Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) finanzierten Studie erhoben wurden. Nachfolgend werden wichtige Aspekte bezüglich der Erstellung der Mietzinsrichtlinien benannt und Indikatoren präsentiert, welche zur Erstellung der Mietzinsrichtlinien beigezogen werden können. Die verschiedenen Indikatoren (Kapitel 3) werden hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile diskutiert. Ferner werden Handlungsempfehlungen für die Gemeinden und Sozialbehörden, die kantonalen Sozialdienste und die SKOS ausformuliert.

# 1. Erstellung und Überprüfung der Mietzinsrichtlinien

Mietzinsrichtlinien sind ein wichtiges Element in der Sozialhilfe. Sie geben eine auf die Mietzinsen bezogene Schwelle im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe vor. Mieten unterhalb der Schwelle können grundsätzlich im Rahmen der Sozialhilfe übernommen werden. Wenn die Mieten die Mietzinsrichtlinien übersteigen, ist ein am Einzelfall orientiertes Handeln angezeigt (vgl. Kapitel 4). Die SKOS legt fest, dass sich die erlassenen Mietzinsrichtlinien fachlich begründen lassen sowie auf den lokalen und aktuellen Wohnungsmarkt abstützen müssen. Sie dürfen nicht dazu dienen, den Zu- und Wegzug von armutsbetroffenen Menschen zu steuern (SKOS 2024: C.4.1 Erläuterungen a)). Dies bedingt, dass bestehende Mietzinsrichtlinien periodisch dahingehend zu überprüfen sind, inwiefern sie noch diesen Anforderungen entsprechen. Zeigen sich im Rahmen der Überprüfung wesentliche Abweichungen, sind die Mietzinsrichtlinien zu aktualisieren, indem sie neu bestimmt und festgelegt werden. Die Mietzinsrichtlinien sind nach Haushaltsgrössen gestuft auszuweisen. Die SKOS empfiehlt, die Mietzinsrichtlinien alle 3 – 4 Jahre zu überprüfen, bei aussergewöhnlichen Situationen auf dem Wohnungsmarkt jedoch eine kürzere Frist anzusetzen (SKOS 2020: 5). Da sich der Wohnungsmarkt dynamisch entwickelt (bspw. Anpassung des Referenzzinssatzes, tiefe Leerwohnungsziffer, steigende Nebenkosten, regional unterschiedliche Wohnbautätigkeit), ist es empfehlenswert, die Richtlinien jährlich zu überprüfen. Die Überprüfung bestehender Mietzinsrichtlinien lässt sich anhand einzelner Indikatoren ohne grossen Aufwand vornehmen. Die Anpassung nicht adäquater Mietzinsrichtlinien ist wesentlich komplexer (vgl. Kapitel 3).

## **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	legen nach Haushaltsgrössen abgestufte Mietzinsrichtlinien innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen fest und überprüfen diese jährlich. Eine Unterscheidung zwischen internen und externen Mietzinsrichtlinien ist nicht zulässig und zu unterlassen.
<i>Kantonale Sozialdienste</i>	überprüfen punktuell die Festlegung der Mietzinsrichtlinien im Rahmen von Audits. Wird festgestellt, dass der Zeitpunkt der letzten Überprüfung zu lange zurückliegt oder die Mietzinsrichtlinien sich nicht fachlich begründen lassen, wird eine Überarbeitung empfohlen.
<i>Die SKOS</i>	empfeht Gemeinden und Sozialbehörden geeignete Vorgehensweisen zur Überprüfung der Mietzinsrichtlinien und stellt dazu die notwendigen Grundlagen zur Verfügung.  benennt Elemente, die in den Mietzinsrichtlinien enthalten sein müssen (Haushaltsgrösse, Sonderregelungen) und stellt den Gemeinden Musterbeispiele zur Verfügung.

## 2. Brutto- oder Nettomietzinsrichtlinien

Bei der Festlegung der Mietzinsrichtlinien weisen einige Gemeinden Bruttomietzinse aus, andere Nettomietzinse. Dies erschwert den Vergleich der Mietzinsrichtlinien zwischen den Gemeinden. Die SKOS empfiehlt den Gemeinden grundsätzlich Nettomietzinsrichtlinien festzulegen (SKOS 2023: 5) und mietrechtlich anerkannte Nebenkosten vollumfänglich zu übernehmen (vgl. SKOS 2024: C.4.1. Erläuterungen c)). Dafür sprechen verschiedene Gründe: Zum einen sind Nettomietzinse weniger volatil. Sie erweisen sich in Zeiten steigender oder sinkender Nebenkosten damit als zuverlässigere Anhaltspunkte. Zum anderen werden in statistischen Erhebungen in der Regel Nettomietzinse erfasst, weshalb in Auswertungen von Immobilienfirmen und statistischen Ämtern Nettomietzinse ausgewiesen werden. Überdies sollten die jährlichen Nebenkostenabrechnungen durch Sozialdienste ohnehin übernommen werden, da die Nebenkosten durch Sozialhilfebeziehende kaum beeinflusst werden können. Einerseits leben Sozialhilfebeziehende häufig in Wohnungen mit schlechtem Ausbaustandard, in denen der Energieverbrauch tendenziell höher ist (ZHAW Soziale Arbeit 2019: 40). Andererseits werden Heizkosten oft nicht individuell abgerechnet und auch der Verwaltungsaufwand kann durch die Mietenden nicht beeinflusst werden.

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	legen Nettomietzinsrichtlinien fest und übernehmen darüber hinaus die mietrechtlich anerkannten Nebenkosten im Rahmen der materiellen Grundsicherung.  übernehmen bei Bruttomietzinsrichtlinien auch dann die Nebenkostenabrechnung, wenn diese die Mietzinsrichtlinien übersteigen.  überprüfen Nebenkostenabrechnungen und leisten im Rahmen der persönlichen Hilfe Unterstützung beim Anfechten mietrechtlich nicht gerechtfertigter Nebenkosten.
<i>Die SKOS</i>	empfiehlt in ihren Richtlinien den Gemeinden Nettomietzinsrichtlinien festzulegen und begründet die Vorteile.

### 3. Indikatoren zum Erstellen und Überprüfen von Mietzinsrichtlinien

Die SKOS-Richtlinien machen keine Empfehlungen zur konkreten Höhe der Mietzinsrichtlinien. Aufgrund grosser Unterschiede im Mietzinsniveau lässt sich im Gegensatz zum Grundbedarf kein fixer Betrag beziffern. Die von der SKOS geforderte fachliche Begründung (vgl. Kapitel 1) heisst in der Praxis, sich bei der Bemessung der Mietzinsrichtlinien an verschiedenen Indikatoren zu orientieren. Dadurch wird gewährleistet, dass die Mietzinsrichtlinien den lokalen und aktuellen Wohnungsmarkt abbilden (SKOS 2024: C.4.1 Erläuterungen a)). In den nachfolgenden Kapiteln werden Indikatoren aufgeführt, an denen sich die Sozialdienste derzeit orientieren. Die Indikatoren wurden mit den Fachkräften in den Sozialdiensten hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile diskutiert. Zentral war die Berücksichtigung von lokalen Begebenheiten, um einschätzen zu können, inwiefern die gewählten Vorgehensweisen auf andere Sozialdienste übertragbar sind. Zudem wurden Expert:innen hinzugezogen, um die Indikatoren unter anderem im Hinblick auf die Entwicklungen des Immobilienmarktes, das Sozialhilferecht, die Anwendbarkeit in der Praxis und regionale Absprachen zu diskutieren.

#### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	stützen sich bei der Bestimmung der Mietzinsrichtlinien auf mehrere Indikatoren ab.
<i>Kantonale Sozialdienste</i>	prüfen, welche Indikatoren im lokalen Kontext geeignet sind, um adäquate Mietzinsrichtlinien zu bestimmen.
<i>Die SKOS</i>	empfiehlt Gemeinden Indikatoren, welche zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien herbeigezogen werden müssen.  erstellt Szenarien, wie die Indikatoren sinnvoll miteinander kombiniert werden können.

#### **3.1 Überschreitungsquoten**

Die Überschreitungsquoten, also der Anteil der unterstützten Haushalte mit einem Mietzins über den Mietzinsrichtlinien, gibt unabhängig von der Beschaffenheit des lokalen Wohnungsmarkts wichtige Hinweise auf die Angemessenheit der bestehenden Mietzinsrichtlinien. Für alle Gemeinden und insbesondere für Gemeinden mit wenig freien Wohnungen sind die Überschreitungsquoten ein guter Ausgangspunkt, um Mietzinsrichtlinien zu überprüfen und anzupassen. Die Überschreitungsquoten müssen stets in Abhängigkeit der Haushaltsgrösse berechnet werden. Nur so kann überprüft werden, ob die Mietzinsrichtlinien für alle Haushaltsgrössen angemessen sind. Diesbezüglich muss mittels anderer Indikatoren geprüft werden, für welche Haushaltsgrössen es möglich ist, eine günstigere Wohnung zu finden. In der Praxis werden die Überschreitungsquoten derzeit unterschiedlich berechnet und die Einschätzung dazu, wann eine Überschreitungsquote zu hoch ist, fällt verschieden aus (Roulin et al. 2024). Zugleich ist zu berücksichtigen, dass Haushalte mit überhöhten Wohnkosten je nach Bedarf bei der Wohnungssuche beraten und unterstützt werden müssen, was mit einem hohen Aufwand verbunden sein kann (vgl. Kapitel 4.4). Eine hohe

Überschreitungsquote kann auch ein Indiz dafür sein, dass ein Zuzug aus einer anderen Gemeinde kaum möglich ist.

<b>Vorteile des Indikators</b>	1. Die Überschreitungsquoten sind der zentrale Indikator, um zu prüfen, ob die Mietzinsrichtlinien angemessen sind. Wenn die Überschreitungsquote für eine oder mehrere Haushaltsgrössen zu hoch ist, muss eine Anpassung der Mietzinsrichtlinien geprüft werden.
	2. Anhand der Überschreitungsquoten können Entwicklungen über die Zeit gut verglichen werden. Sie eignen sich auch zum Vergleich verschiedener Gemeinden.
	3. Die Überschreitungsquoten können von den Sozialdiensten zu jeder Zeit und verhältnismässig einfach berechnet werden. Die Sozialdienste sind damit unabhängig von externen Dienstleistern.
	4. Die Überschreitungsquoten können auch als Indikator verwendet werden, wenn kaum freie Wohnungen in der Gemeinde verfügbar sind.
<b>Gründe für weitere Indikatoren</b>	1. Die Überschreitungsquoten geben keine Hinweise auf das aktuelle Wohnungsangebot.
	2. Die Überschreitungsquoten sind wenig aussagekräftig, wenn eine Gemeinde nur über wenige aktive Sozialhilfefälle verfügt oder für bestimmte Haushaltsgrössen nur wenige Dossiers als Grundlage vorliegen.
	3. Die Überschreitungsquoten verlieren bei Bruttomietzinsen an Aussagekraft, wenn Nachzahlungen bei Nebenkosten nicht berücksichtigt werden.

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	erheben die Überschreitungsquoten nach Haushaltsgrösse und Überschreitungshöhe.
<i>Die SKOS</i>	schlägt den Gemeinden ein Vorgehen vor, wie die Überschreitungsquoten einheitlich berechnet werden können.  legt einen Grenzwert für die Überschreitungsquote nach Haushaltsgrösse fest, ab dem eine Überprüfung der Mietzinsrichtlinien angezeigt ist.

### **3.2 Extern erhobene Daten zu den lokalen Angebotsmieten**

Statistiken zu den Angebotsmieten zeigen auf, zu welchen Preisen Wohnungen auf dem lokalen Markt angeboten werden und wie viele Wohnungen in einem bestimmten Zeitraum auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind. Spezialisierte Immobilienfirmen und -portale (bspw. Wüest Partner AG, RealAdvisor SA, Immomapper.ch) erheben diese Daten. Je nach Geschäftsmodell können diese Daten von den Gemeinden online eingesehen oder eingekauft werden. Die Statistiken zu den Angebotsmieten werden in der Regel für verschiedene Wohnungsgrössen getrennt erfasst. Wüest Partner AG hat für die Berechnung der Mietzinsrichtlinien ein Modell entwickelt und stellt den Gemeinden sogenannte Faktenblätter zur Verfügung, in denen nach Haushaltsgrösse abgestufte Mietzinsrichtlinien vorgeschlagen werden. Im Modell werden für jede Haushaltsgrösse bestimmte Wohnungsgrössen berücksichtigt. Für einen Zweipersonenhaushalt beispielweise Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. Auf Basis der Erhebung zu den Angebotsmieten wird pro Haushaltsgrösse eine Mietzinsrichtlinie berechnet. Diese ist abhängig von der lokalen Angebotsquote, d.h. von der Anzahl ausgeschriebener Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand nach Haushaltsgrösse. Die Faktenblätter von Wüest Partner AG

berücksichtigen ca. 70 Prozent aller Wohnungen, die in Zeitschriften, Zeitungen und online zur Miete ausgeschrieben sind. Nicht öffentlich ausgeschriebene Wohnungen werden nicht erfasst und die Statistiken geben auch keine Auskunft bezüglich der Wohnqualität, d.h. der Angemessenheit der Wohnungen. Im Rahmen der Modellrechnung berücksichtigt Wüest Partner AG grundsätzlich die Daten des letzten Quartals. Wenn nur wenige verfügbare Wohnungen vorhanden sind, werden ältere Angebotsmieten zusätzlich berücksichtigt oder Wohnungsangebote aus umliegenden Gemeinden miteinbezogen. Grundsätzlich berechnet die Wüest Partner AG Nettomietzinsrichtlinien und bezeichnet diese aus fachlicher Sicht als adäquat. Wenn Gemeinden Bruttomietzinsrichtlinien wünschen, addiert Wüest Partner AG einen regionalen Durchschnittswert für die Nebenkosten dazu. Viele Sozialdienste erachten diesen Wert als zu tief, da von der Sozialhilfe unterstützte Personen oftmals in älteren Wohnungen leben, die überdurchschnittlich hohe Nebenkosten aufweisen.

<b>Vorteile des Indikators</b>	1. Einfache und zeitnahe Möglichkeit validierte Daten zu den Angebotsmieten zu erhalten.
	2. Vergleichbarkeit zwischen Gemeinden lässt sich herstellen, wenn die Daten vom selben Dienstleister bezogen werden.
	3. Anhand der Statistiken zu den Angebotsmieten können Entwicklungen über die Zeit gut verglichen werden.
	4. In den Faktenblättern von Wüest Partner AG werden konkrete Mietzinsrichtlinien vorgeschlagen und es wird aufgezeigt, bei welchen Wohnungsgrössen der Markt liquide ist und bei welchen kaum Angebote vorhanden sind.
<b>Gründe für weitere Indikatoren</b>	1. In den Statistiken zu den Angebotsmieten wird das lokale Wissen der Sozialdienste und Gemeinden zum Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt.
	2. Nicht öffentlich oder nur lokal ausgeschriebene Wohnungen werden von Immobilienfirmen in ihren Statistiken nicht berücksichtigt.

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	konsultieren Statistiken zu den lokalen Angebotsmieten und verwenden hierfür Daten eines Dienstleisters.  plausibilisieren die von Wüest Partner AG vorgeschlagenen Mietzinsrichtlinien mittels lokalen Wissens über den Wohnungsmarkt. Die Sozialdienste müssen sicherstellen, dass die Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität angemessen sind.
<i>Kantonale Sozialdienste</i>	prüfen, ob ein gemeinsamer Einkauf von Statistiken zu Angebotsmieten oder die vertiefte Zusammenarbeit mit einem Immobiliendienstleister möglich und sinnvoll ist.
Die SKOS	prüft unter Einbezug von Fachpersonen die Erarbeitung eines Modells, mittels welchem Mietzinsrichtlinien auf Basis von Angebotsmieten einheitlich gestaltet werden können.

### **3.3 Eigene Erhebung der Angebotsmieten in der Gemeinde**

Im Unterschied zu Indikator 3.2 können Angebotsmieten von den Gemeinden auch selbst erhoben werden. Das Erheben der Angebotsmieten ist jedoch aufwendig. Da sich die Erhebung nicht einfach auf einen Stichtag begrenzen lässt, muss der Wohnungsmarkt über längere Zeit systematisch beobachtet werden. Eine eigene Erhebung der Angebotsmieten kann für kleine

Gemeinden eine Option sein, in grösseren Gemeinden ist dies in der Regel mit einem zu grossen Aufwand verbunden. Die gefundenen Wohnungen bei eigenen Marktbeobachtungen können in kleinen Gemeinden auch dazu genutzt werden, unterstützte Personen bei der Wohnungssuche mit Informationen zu passenden Angeboten zu versorgen. Selbst bei einer fundierten Erhebung der Angebotsmieten sind die Sozialdienste und -behörden mit der herausfordernden Frage konfrontiert, wie sie aus den gefundenen Wohnungsangeboten Mietzinsrichtlinien für verschiedene Haushaltsgrössen ableiten.

<b>Vorteile des Indikators</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei einer eigenen Erhebung der Angebotsmieten kann das lokale Wissen zum Wohnungsmarkt berücksichtigt werden.</li> <li>2. Gut vernetzte Sozialdienste können Kontakte zu Immobilienverwaltungen und Eigentümer:innen pflegen und so in Erfahrung bringen, wenn Wohnungen frei werden. So können auch Wohnungen, die unter der Hand vermietet werden, bei der Bemessung der Mietzinsrichtlinien berücksichtigt werden.</li> </ol>
<b>Gründe für weitere Indikatoren</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine Sammlung der ausgeschriebenen Wohnungen allein ist nicht ausreichend. Daraus müssen nach Haushaltsgrösse abgestufte Mietzinsrichtlinien abgeleitet werden, wobei allenfalls weitere Werte, wie etwa die Leerwohnungsziffer einbezogen werden müssen.</li> <li>2. Die Vergleichbarkeit mit anderen Gemeinden ist nicht gegeben, da kein einheitliches Vorgehen besteht.</li> </ol>

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	<p>erfassen die lokalen Angebotsmieten über mehrere Monate systematisch. Die Leerwohnungsziffer ist bei der Festlegung der Mietzinsrichtlinien zu berücksichtigen.</p> <p>dokumentieren, mit welcher Systematik sie aus den gefundenen Wohnungen lokale und nach Haushaltsgrösse abgestufte Mietzinsrichtlinien ableiten.</p>
--------------------------------------	---

### **3.4 Bisherige Mietzinsrichtlinien**

Die Gemeinden orientieren sich bei der Überarbeitung der Mietzinsrichtlinien in der Regel an den bisherigen Mietzinsrichtlinien. Diese können ausschlaggebend sein für politische Diskussionen in der Gemeinde. Anhand der bisherigen Mietzinsrichtlinien kann aufgezeigt werden, mit welchen direkten Kosten eine Anpassung für die Gemeinden verbunden ist. Oft ist jedoch unklar, anhand welcher Indikatoren diese Mietzinsrichtlinien erstellt wurden und seit wann diese in Kraft sind. Wurde die Berechnungsgrundlage der alten Mietzinsrichtlinien nicht dokumentiert und können diese deshalb nicht mehr plausibilisiert werden, sind sie als Orientierungsrahmen ungeeignet. Die Gemeinden, die sich an den bisherigen Mietzinsrichtlinien orientieren, müssen diese plausibilisieren können. Können die bisherigen Mietzinsrichtlinien nicht plausibilisiert werden, sind sie kein geeigneter Ausgangspunkt, um eine Anpassung der Mietzinsrichtlinien vorzunehmen. Für zukünftige Anpassungen müssen die verwendeten Indikatoren und die Berechnungsgrundlage der Mietzinsrichtlinien dokumentiert und ausgewiesen werden.

<b>Vorteile des Indikators</b>	1. Gut dokumentierte Mietzinsrichtlinien geben Hinweise, welche Indikatoren bei der Berechnung ortsspezifisch einbezogen werden können. Wenn die bisherigen Mietzinsrichtlinien zum Zeitpunkt der Erstellung angemessen waren, können sie als Ausgangspunkt für die Anpassung dienlich sein.
<b>Gründe für weitere Indikatoren</b>	1. Die Erhöhung/Senkung im Vergleich zu den bisherigen Mietzinsrichtlinien muss mittels weiterer Indikatoren bestimmt werden. 2. Wurden die bisherigen Mietzinsrichtlinien nicht fachlich begründet erstellt und nachvollziehbar dokumentiert, können diese nicht als Grundlage für eine Anpassung der Mietzinsrichtlinien dienen.

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	bestimmen den formalen Prozess der Überprüfung und Anpassung. Dadurch ist gewährleistet, dass die Richtlinien periodisch und unter Einbezug verschiedener Indikatoren überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.  dokumentieren, wie die Mietzinsrichtlinien festgelegt werden und weisen die verwendeten Indikatoren aus.
--------------------------------------	--

### **3.5 Regionale Vergleiche und Absprachen**

Ein Indikator für die Festlegung der Mietzinsrichtlinien sind **regionale Vergleiche** mit umliegenden Gemeinden bzw. den Gemeinden in einer Region. Weil viele Gemeinden die Mietzinsrichtlinien nicht öffentlich machen, sind Vergleiche jedoch aufwendig und teilweise nicht möglich. Die Intransparenz hinsichtlich der Mietzinsrichtlinien erschwert die Arbeit von Sozialdiensten, die Wohnungssuche von sozialhilfebeziehenden Personen und die Unterstützung bei der Wohnungssuche durch externe Institutionen. In einigen Regionen herrscht unter Sozialdiensten bezüglich der Mietzinsrichtlinien grosses Misstrauen. Die Veröffentlichung und offene Kommunikation der Mietzinsrichtlinien gegenüber anderen Sozialdiensten helfen diesem Misstrauen entgegenzuwirken und fördern die Zusammenarbeit in der Region. Als Indikator können Mietzinsrichtlinien anderer Gemeinden allerdings nur dann dienen, wenn die jeweiligen Berechnungsgrundlagen bekannt sind. Ansonsten sind die ausgewiesenen Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden als Indikator nicht aussagekräftig.

**Regionale Absprachen** können bedeuten, sich auf eine gemeinsame Berechnungsgrundlage zu einigen, einheitliche Mietzinsrichtlinien festzulegen oder sich auf Bandbreiten zu einigen, in denen die verschiedenen Mietzinsrichtlinien liegen müssen. Eine gemeinsame Berechnungsgrundlage führt nicht zwangsläufig zu identischen Mietzinsrichtlinien, jedoch ermöglicht die einheitliche Methodik, dass die Mietzinsrichtlinien regional besser aufeinander abgestimmt sind. Diesbezüglich bietet der Leitfaden Biel-Seeland eine gute Grundlage für eine regionale Koordination der Erstellung von Mietzinsrichtlinien. Das Vorgehen ist gut dokumentiert und kann somit von anderen Regionen übernommen und angepasst werden (vgl. [Verein seeland.biel/bienne 2017](#)). Statt sich auf eine gemeinsame Berechnungsgrundlage zu einigen, können sich Sozialdienste einer Region auch auf eine Bandbreite einigen, in der sich die Richtlinien bewegen können oder sie legen gemeinsam einheitliche Mietzinsrichtlinien

fest und prüfen in einem zweiten Schritt anhand der Überschreitungsquoten, ob diese für die Gemeinden angemessen sind.

Regionale Absprachen fördern die Rechtsgleichheit innerhalb einer Region. Ein einheitliches Vorgehen kann verhindern, dass unterstützte Personen in der Region zwischen den Gemeinden hin- und hergeschoben werden. Damit werden Gemeinden auch der Forderung der SKOS gerecht, dass die Mietzinsrichtlinien nicht dazu führen dürfen, «den Zu- oder Wegzug von wirtschaftlich schwachen Personen zu steuern» (SKOS 2024: C.4.1). Die Kosten für die Sozialhilfe werden so gleichmässig auf die Gemeinden verteilt. Bei Regionen, in denen sich die Gemeinden bezüglich Mietzinsniveau oder verfügbarem Wohnraum stark unterscheiden, kann so einer Konzentration der Sozialhilfebeziehenden auf einzelne Gemeinden entgegengewirkt werden.

<b>Vorteile des Indikators</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regionale Vergleiche und Absprachen können dazu beitragen, regionale Unterschiede im Wohnungsmarkt in den Mietzinsrichtlinien adäquat abzubilden.</li> <li>2. Die Offenlegung und Diskussion der Mietzinsrichtlinien können zu einer besseren regionalen Zusammenarbeit führen. Zudem kann einem Negativwettbewerb der Gemeinden entgegengewirkt werden.</li> </ol>
<b>Gründe für weitere Indikatoren</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regionale Vergleiche geben keine Hinweise auf das Wohnungsangebot.</li> <li>2. Können die Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden nicht plausibilisiert werden, können sie nicht als Indikator beigezogen werden.</li> </ol>

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	<p>veröffentlichen ihre Mietzinsrichtlinien.</p> <p>aus einer Region bestimmen gemeinsam, wie sie ihre Richtlinien bestimmen wollen und einigen sich auf ein einheitliches Vorgehen.</p>
<i>Kantonale Sozialdienste</i>	<p>erfassen alle Mietzinsrichtlinien, erstellen eine Liste und machen diese den Gemeinden zu Verwaltungszwecken zugänglich.</p> <p>fördern regionale Absprachen bezüglich der Mietzinsrichtlinien und unterstützen Gemeinden bei der Entwicklung und Durchführung eines gemeinsamen Vorgehens.</p>
<i>Die SKOS</i>	<p>unterstützt Gemeinden bei der Entwicklung und Durchführung eines gemeinsamen Vorgehens zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien.</p> <p>empfiehlt den Gemeinden, im Rahmen von regionalen Absprachen die Mietzinsrichtlinien offenzulegen.</p>

### **3.6 Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen**

Die Gemeinden können anstelle eigener Berechnungen auch die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen (EL) übernehmen. Das Bundesamt für Sozialversicherungen legt für jede Gemeinde der Schweiz das Mietzinsmaximum für die Ergänzungsleistungen entlang von drei Mietzinsregionen fest. Die Mietzinsmaxima der EL werden nachvollziehbar erstellt und deren Berechnung wird offengelegt. Sie sind politisch anerkannt und haben bundesweite Gültigkeit. Nur einzelne Gemeinden in der Schweiz übernehmen bei den Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfe die Ansätze der Ergänzungsleistungen, alle anderen liegen darunter (vgl. [Reflekt/Öffentlichkeitsgesetz.ch 2024](#)). Gemäss dem Gesetz über die Ergänzungsleistungen müssen 90

Prozent der Mietzinse von EL-Beziehenden in einer Gemeinde durch die festgelegten Mietzinsmaxima gedeckt sein. Die Kantone können beantragen, die Mietzinsmaxima um bis zu 10 Prozent zu erhöhen oder zu senken, damit nach der Anpassung die Mieten von 90 Prozent der EL-Beziehenden gedeckt sind (vgl. ELG Art. 10). Insbesondere bei älteren Menschen, die kurz vor der Pensionierung sind und bei Personen im IV-Abklärungsverfahren, muss geprüft werden, ob die Mietzinsmaxima nach den EL-Mietzinsregionen angewendet werden können (vgl. Bundesamt für Sozialversicherungen 2024). Bei diesen Personen ist es unverhältnismässig, kurz vor ihrer Pensionierung oder dem IV-Bezug zu verlangen, in eine günstigere Wohnung umzuziehen, wenn die aktuelle Wohnung nach ELG im Rahmen der EL-Mietzinsmaxima liegt.

<b>Vorteile des Indikators</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Orientierung an den Ergänzungsleistungen ist auch möglich, wenn kaum verfügbare Wohnungen vorhanden sind.</li> <li>2. Der Bund überprüft die Mietzinsmaxima nach festgelegten Kriterien. Die Gemeinden haben keinen Aufwand bei der Überprüfung und Erstellung der Mietzinsrichtlinien.</li> <li>3. Übergänge zwischen der Sozialhilfe und der AHV/IV sind weniger bedeutsam hinsichtlich des Wohnens.</li> </ol>
<b>Gründe für weitere Indikatoren</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokales Wissen zum Wohnungsmarkt wird nicht berücksichtigt.</li> </ol>

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	prüfen die Übernahme der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen für die Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfe.
<i>Die SKOS</i>	<p>stellt ein Argumentarium zusammen, inwiefern und unter welchen Voraussetzungen die Übernahme der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen für die Sozialhilfe sinnvoll ist.</p> <p>empfiehlt bei älteren Menschen oder Personen im IV-Abklärungsverfahren die EL-Mietzinsmaxima anzuwenden.</p>

### **3.7 Bestandsmieten**

Daten zu Bestandsmieten zeigen, welche Nettomietzinse bei bestehenden Mietverhältnissen bezahlt werden. Sie widerspiegeln damit nicht die aktuellen Angebotsmieten und weichen von diesen je nach Haushaltsgrosse unterschiedlich stark ab. Mittels der Bestandsmieten lässt sich jedoch aufzeigen, wie sich die Mieten nach Wohnungsgrösse über die Jahre hinweg entwickelt haben.

Durchschnittliche Bestandsmieten werden in der Regel als Quadratmeterpreise nach Anzahl Zimmern der jeweiligen Wohnung angegeben. Die Statistiken zum Bestand geben auch Hinweise auf die Beschaffenheit des Wohnungsmarkts. So wird ersichtlich, für welche Haushaltsgrossen es in der Gemeinde Wohnungen gibt. Bestandsmieten geben Auskunft über die Entwicklung des Wohnungsmarktes und ermöglichen Vergleiche mit anderen Gemeinden. Dies kann eine wichtige Grundlage für die Planung der lokalen Wohnbaupolitik sein.

<b>Vorteile des Indikators</b>	1. Die Erhebung der Bestandsmieten hilft den Gemeinden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nachzuvollziehen und gibt Hinweise hinsichtlich der Struktur des Wohnungsmarkts.
<b>Gründe für weitere Indikatoren</b>	1. Eine Festlegung der Mietzinsrichtlinien auf Basis der Bestandsmieten entspricht nicht den Vorgaben der SKOS, weil das Wohnungsangebot nicht berücksichtigt wird. 2. Die Bestands- und Angebotsmieten können sich im Zeitverlauf unterschiedlich entwickeln.

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	verschaffen sich einen Überblick über die Struktur und Entwicklungen des Wohnungsmarktes.
<i>Kantonale Sozialdienste</i>	stellen Auskünfte und Adressen zu kantonalen Stellen zur Verfügung, die über Daten zum Wohnungsmarkt verfügen oder stellen selbst Informationen und Berechnungen für Gemeinden und Sozialbehörden bereit.
<i>Die SKOS</i>	empfiehlt den Gemeinden und Kantonen, die spezifischen Erkenntnisse aus der Sozialhilfe in die Wohnraumpolitik einzubringen.

## **4. Die Mietzinsrichtlinien in der Praxis**

Die Mietzinsrichtlinien legen einen Schwellenwert für Mietkosten im Rahmen der Sozialhilfe fest. Mietkosten, die unter diesem Schwellenwert liegen, können grundsätzlich durch die Sozialhilfe übernommen werden. Entsprechen die Mietkosten nicht den festgelegten Mietzinsrichtlinien, muss geprüft werden, ob Gründe vorliegen, welche die Übernahme der überhöhten Miete rechtfertigen (SKOS 2024: C.4.1). Die Einzelfallprüfung erfordert eine vertiefte Abklärung und es ist aus sozialarbeiterischer und juristischer Perspektive nicht angemessen, überhöhte Mietkosten einzig mit dem Verweis auf die Mietzinsrichtlinien abzulehnen. Entsprechende Entscheide müssen sozialarbeiterisch legitimiert werden und dem kantonalen Sozialhilferecht sowie den SKOS-Richtlinien entsprechen. Nachfolgend werden Handlungsempfehlungen im Umgang mit den Mietzinsrichtlinien diskutiert.

### **4.1 Einzelfallprüfung bei einer überhöhten Miete**

Den SKOS-Richtlinien zufolge sind bei überhöhten Mieten im Zuge der Einzelfallprüfung Aspekte wie die Verwurzelung an einen bestimmten Ort, die soziale Integration, das Alter oder die Gesundheit zu berücksichtigen (SKOS 2024: C.4.1). So kann beispielsweise eine teurere Wohnung bewilligt werden, wenn Kinder ihr Besuchsrecht bei ihrem sozialhilferechtlich unterstützten Elternteil wahrnehmen, Familien mit eingeschulten Kindern in der Gemeinde grundsätzlich gut eingebettet sind oder unterstützte Personen aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen auf Wohnungen mit spezifischer Ausstattung angewiesen sind. Diese Einzelfallprüfung braucht Zeit. Einige Sozialdienste handeln jedoch nach einem standardisierten Vorgehen, ohne dem Einzelfall ausreichend Rechnung zu tragen. Es ist schwer nachvollziehbar, wie die von der SKOS geforderte Einzelfallprüfung in so kurzer Zeit nach der Antragstellung auf Sozialhilfeleistungen mit genügender Sorgfalt durchgeführt und abschliessend beurteilt werden kann, sodass sich eine Auflage zur Kündigung einer Wohnung mit überhöhtem Mietzins auf den nächstmöglichen Kündigungstermin legitimieren lässt (Hassler/Roulin 2023). Dementsprechend muss den Sozialarbeitenden zum Abklären, aber auch den Sozialhilfebeziehenden eine Karenzfrist eingeräumt werden, in welcher der Umzug nicht eingefordert wird. Nebst der Einzelfallprüfung müssen auch Mietverhältnisse (Anfangsmietzins, Mietzinserhöhung, Nebenkostenabrechnung) überprüft werden.

### **4.2 Übernahme der überhöhten Mietkosten bis eine günstigere Wohnung zur Verfügung steht**

Einige Gemeinden verlangen bei überhöhten Mieten eine Kündigung der Wohnung, auch wenn noch keine Anschlusslösung besteht. Gemäss den SKOS-Richtlinien sind überhöhte Wohnkosten so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Lösung zur Verfügung steht. Dabei sind Kündigungsbedingungen in der Regel zu berücksichtigen (SKOS 2024: C.4.1). Die Sozialdienste müssen unterstützte Personen mittels Auflagen und Weisungen verpflichten, sich um eine neue Wohnung zu bemühen, damit eine angemessene Wohnung innerhalb der Mietzinsrichtlinien gefunden werden kann. Solange Sozialhilfebeziehende dieser Auflage nachkommen, muss die überhöhte Miete übernommen werden. Unterstützte Personen sind bei der Wohnungssuche, der Wohnungsbewerbung und falls nötig bei der Besichtigung zu

unterstützen (Steger/Mösch Payot 2019). Dazu gehört auch das zeitnahe Ausstellen einer Bestätigung für die Übernahme des Mietzinses durch die Sozialhilfe. Ist eine Garantierklärung nicht ausreichend, soll eine Sicherheitsleistung gewährt werden (SKOS 2024: C.4.3). Bevorschusste Kautionszahlungen ratenweise mit Sozialhilfeleistungen zu verrechnen oder das Bezahlen der Prämie für die Mietkautionsversicherung aus dem Grundbedarf zu verlangen greift in die Existenzsicherung der Sozialhilfebeziehenden ein und ist deshalb nicht zulässig. Wenn ein Umzug verlangt wird, kommt es bisweilen zu einer nicht vermeidbaren, temporären Überschneidung zweier Mietverhältnisse. In diesen Fällen müssen die Sozialdienste beide Mieten übernehmen.

### **4.3 Prüfen der Mietzinsrichtlinien im Rahmen der persönlichen Hilfe**

Wenn Sozialhilfebeziehende aufgefordert werden, eine günstigere Wohnung zu suchen, haben die Sozialdienste die Aufgabe, sie im Rahmen der persönlichen Hilfe bei der Wohnungssuche zu unterstützen oder diese Aufgabe zu delegieren. Im Zuge dieser Unterstützung kann die Angemessenheit der Mietzinsrichtlinien anhand der in Immobilienportalen sowie lokalen Zeitungen verfügbaren Wohnungen überprüft werden. Aus diesen Stichproben können keine Mietzinsrichtlinien abgeleitet werden. Sie können aber ein wichtiger Anhaltspunkt sein, ob Wohnungen innerhalb der festgelegten Mietzinsrichtlinien verfügbar sind. Stellt sich heraus, dass in der Gemeinde und der Region keine adäquaten Wohnungen zur Verfügung stehen, sollte eine langfristige Übernahme der überhöhten Miete und eine Überarbeitung der Mietzinsrichtlinien angestossen werden. Gleiches gilt, wenn Wohnungen nach einer Erhöhung des Referenzzinssatzes nicht mehr den Mietzinsrichtlinien der Gemeinde entsprechen. Auch hier gilt es im Einzelfall zu prüfen, ob eine Auflage zur Wohnungssuche verhältnismässig ist (Mosimann 2024). Gemäss den SKOS-Richtlinien dürfen die Mietzinsrichtlinien nicht dazu dienen, den Zu- oder Wegzug von unterstützten Personen zu steuern. In einer Gemeinde ist das Abschiebeverbot dann nicht verletzt, wenn die erstellten Mietzinsrichtlinien es den unterstützten Personen erlauben, eine Wohnung zu finden.

### **4.4 Umgang mit Überschreitungsquoten**

Die Mietzinsrichtlinien dienen als Schwellenwert für die Mietkosten in der Sozialhilfe. Es kann vorkommen, dass ein Teil der unterstützten Personen in Wohnungen leben, welche die Mietzinsrichtlinien überschreiten. Aus einer Bedarfsperspektive befinden sich unterstützte Personen mit überhöhten Mietzinsen in einer besonderen Lage, die es zu berücksichtigen und entsprechend zu flankieren gilt (SKOS 2024: C.6.1). Die Sozialdienste müssen abklären, welche unterstützten Personen mit einer überhöhten Miete einen Bedarf an persönlicher Hilfe bezüglich der Wohnsituation haben. Bei einem Teil der Personen ist ein Umzug nicht zumutbar (vgl. Kapitel 4.1). Bei Personen, bei denen ein Umzug zumutbar ist, muss geprüft werden, ob die Finanzierung von Mietzinsen aus dem Grundbedarf, allfälligen Integrationszulagen oder dem Einkommensfreibetrag aus eigener Kraft möglich ist. Unterstützte Personen sollen im Rahmen ihrer Dispositionsfreiheit wählen können, in einer Wohnung zu leben, die über den Mietzinsrichtlinien liegt. In diesen Fällen gilt es zu prüfen, welche Eigenleistung zumutbar ist. Wird ein Umzug angeordnet, muss die vollständige Miete während der Wohnungssuche

übernommen werden (vgl. Kapitel 4.2). Diese Massnahmen ermöglichen es unterstützten Personen, trotz überhöhter Miete die eigene finanzielle Lage zu stabilisieren und darauf Einfluss zu nehmen. Dies erfordert eine professionelle und vertiefte Abklärung. Verfügen Gemeinden nicht über die nötigen Ressourcen oder Angebote zur Unterstützung der Suche nach günstigerem Wohnraum, müssen die Mietzinsrichtlinien nachjustiert werden.

### **Handlungsempfehlungen**

<i>Gemeinden/ Sozialbehörden</i>	<p>gewähren Personen nach der Anmeldung zum Sozialhilfebezug eine Karenzfrist, während der die überhöhte Miete übernommen wird. Frühestens nach Ablauf dieser Karenzfrist werden unterstützte Personen verpflichtet, sich um eine neue Wohnung zu bemühen.</p> <p>fordern unterstützte Personen nicht zum Künden der Wohnungen auf, solange keine konkrete Anschlusslösung besteht. Den unterstützten Personen wird die Sicherheit vermittelt, dass die Miete übernommen wird, solange keine günstigere Wohnung gemietet werden kann.</p> <p>beraten bei der Wohnungssuche oder delegieren diese Aufgabe und überprüfen, ob es verfügbaren Wohnraum innerhalb der Mietzinsrichtlinien gibt.</p> <p>leisten im Rahmen der persönlichen Hilfe Unterstützung bei der Anfechtung von unrechtmässigen Nebenkostenabrechnungen, Anfangsmietzinsen und Mietzinserhöhungen.</p> <p>stimmen die Überschreitungsquote und die gewährte Unterstützung bei der Wohnungssuche ab. Je geringfügiger die Ressourcen und Hilfeangebote sind, desto geringer darf die Überschreitungsquote sein.</p>
--------------------------------------	---

## 5. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Sozialversicherungen (2024): Mietkosten in den Ergänzungsleistungen (EL). URL: <https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/ergaenzungsleistungen/grundlagen-und-gesetze/grundlagen/mietkosten-ergaenzungsleistungen.html> [Zugriffsdatum: 20.11.2024]
- Hassler, Benedikt/Roulin, Christophe (2023). Umgang mit überhöhten Mieten in der Sozialhilfe. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe. (4). S. 8-9.
- Mosimann, Rachel (2024). Wenn die Miete über die geltende Limite angehoben wird. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe. (1). S. 8.
- Reflekt/Öffentlichkeitsgesetz.ch (2024). Wohnen am Limit. URL: <https://mietlimite.ch/recherchen/wohnen-am-limit/> [Zugriffsdatum: 15.11.2024]
- Roulin, Christophe/Hassler, Benedikt/Schnorr, Valentin (2024). Angemessene Mietzinslimiten: Überschreitungsquote als Indikator. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe. (3). S. 32-33.
- SKOS - Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2020). *Grundlagenpapier Wohnen. Herausforderungen und Handlungsansätze aus Sicht der Sozialhilfe*. URL: [https://skos.ch/fileadmin/user\\_upload/skos\\_main/public/pdf/grundlagen\\_und\\_positionen/grundlagen\\_und\\_studien/2020\\_Grundlagendokument\\_Wohnen.pdf](https://skos.ch/fileadmin/user_upload/skos_main/public/pdf/grundlagen_und_positionen/grundlagen_und_studien/2020_Grundlagendokument_Wohnen.pdf) [Zugriffsdatum: 01.10.2024]
- SKOS - Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2023). *Grundlagenpapier Wohnen. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsansätze*. URL: [https://skos.ch/fileadmin/user\\_upload/skos\\_main/public/pdf/Publikationen/Grundlagenpapiere/2024\\_02\\_SKOS\\_Grundlagendokument\\_Wohnen\\_aktualisiert.pdf](https://skos.ch/fileadmin/user_upload/skos_main/public/pdf/Publikationen/Grundlagenpapiere/2024_02_SKOS_Grundlagendokument_Wohnen_aktualisiert.pdf) [Zugriffsdatum: 29.01.2025]
- SKOS - Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2024). *SKOS-Richtlinien*. URL: <https://rl.skos.ch/> [Zugriffsdatum: 01.10.2024]
- Steger, Simon Raphael; Mösch Payot, Peter (2019). *Wenn Sozialhilfeempfänger die Wohnung wechseln müssen – eine methodische Unterstützung bei der Wohnungssuche*. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe, 116(2), S. 14-17.
- Verein seeland.biel/bienne (2017). Leitfaden für eine koordinierte Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende in der Region Seeland-Biel/Bienne. URL: [https://www.seeland-biel-bienne.ch/fileadmin/PDF/Themen/Soziales\\_und\\_Gesundheit/Mietzinslimiten\\_fuer\\_Sozialhilfebeziehende/Leitfaden\\_Mietzinspraxis\\_2016.pdf](https://www.seeland-biel-bienne.ch/fileadmin/PDF/Themen/Soziales_und_Gesundheit/Mietzinslimiten_fuer_Sozialhilfebeziehende/Leitfaden_Mietzinspraxis_2016.pdf) [Zugriffsdatum: 01.11.2024]
- ZHAW Soziale Arbeit (2019). Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen: Eine qualitative Analyse. URL: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/umwelt/publikationen-bwo/energiearmut.html> [Zugriffsdatum: 20.11.2024]

Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW  
Hochschule für Soziale Arbeit  
Von Roll-Strasse 10  
CH - 4600 Olten