

The background of the page is an abstract composition of various shades of blue, ranging from light sky blue to deep navy blue. These colors are arranged in large, overlapping geometric shapes, primarily triangles and quadrilaterals, that create a sense of depth and movement. The shapes appear to be layered, with some in the foreground and others receding into the background.

Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien

Erweiterte Version, August 2026

Präambel

Das vorliegende Dokument basiert auf zwei von der SKOS finanzierten Projekten. Im ersten Projekt, das im Januar 2025 abgeschlossen wurde, erarbeitete die Fachhochschule Nordwestschweiz in Kooperation mit der Sozialhilfe Basel-Stadt die «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» (Kapitel 1–4). In Kapitel 1 werden zentrale Charakteristika von Mietzinsrichtlinien beschrieben, Kapitel 2 erläutert, weshalb Netto-Mietzinsrichtlinien adäquater sind als Brutto-Mietzinsrichtlinien. Das Kernstück der Grundlagen ist Kapitel 3, in dem Indikatoren präsentiert werden, die in der aktuellen Praxis in Sozialdiensten bei der Bemessung von Mietzinsrichtlinien zur Anwendung kommen (Kapitel 3). Die verschiedenen Indikatoren werden jeweils hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile diskutiert. Ferner werden Handlungsempfehlungen für Gemeinden, Sozialbehörden, kantonale Sozialdienste und die SKOS formuliert. Kapitel 4 führt schliesslich aus, welche Aspekte bei der Anwendung von Mietzinsrichtlinien in der Praxis zu beachten sind.

In einem zweiten von der SKOS finanzierten Projekt erweiterte die Fachhochschule Nordwestschweiz im Jahr 2026 die «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» durch Hinzufügen von Kapitel 5, in dem für verschiedene Gemeindetypen und Ausgangslagen beschrieben wird, wie die Bemessung von Mietzinsrichtlinien konkret vorgenommen werden kann – also in welcher Reihenfolge und wie verschiedene Indikatoren miteinander kombiniert werden können. Jedes entwickelte Schema wurde in einem Pilot-Sozialdienst diskutiert und plausibilisiert. Ergänzt wurde ausserdem eine Arbeitshilfe im Anhang des Dokuments, die Gemeinden Hinweise gibt, wie Überschreitungsquoten berechnet und dokumentiert werden können.

Inhaltsverzeichnis

1. Erstellung und Überprüfung der Mietzinsrichtlinien.....	4
2. Brutto- oder Nettomietzinsrichtlinien.....	5
3. Indikatoren zum Erstellen und Überprüfen von Mietzinsrichtlinien	6
3.1 Überschreitungsquoten	6
3.2 Extern erhobene Daten zu den lokalen Angebotsmieten.....	7
3.3 Eigene Erhebung der Angebotsmieten in der Gemeinde.....	8
3.4 Bisherige Mietzinsrichtlinien	9
3.5 Regionale Vergleiche und Absprachen.....	10
3.6 Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen	11
3.7 Bestandsmieten.....	12
4. Die Mietzinsrichtlinien in der Praxis.....	14
4.1 Einzelfallprüfung bei einer überhöhten Miete	14
4.2 Übernahme der überhöhten Mietkosten bis eine günstigere Wohnung zur Verfügung steht.....	14
4.3 Prüfen der Mietzinsrichtlinien im Rahmen der persönlichen Hilfe	15
4.4 Umgang mit Überschreitungsquoten.....	15
5. Handlungsempfehlungen zur Bemessung von Mietzinsrichtlinien	18
5.1 Städte mit Zentrumsfunktion.....	19
5.2 Gemeinden im Nahraum zu Städten (Agglomerationsgemeinden).....	23
5.3 Kleine und mittlere Gemeinden mit wenig verfügbarem Wohnraum im Mietverhältnis.....	27
5.4 Kleine und mittlere Gemeinden mit Wohnraum im Mietverhältnis.....	30
5.5 Gemeinden, deren Mietzinsrichtlinien kantonal oder im Verbund festgelegt werden.....	34
5.5.1. Festlegung der Mietzinsrichtlinien bei Gemeinden mit unterschiedlichen Mietzinsrichtlinien aber einheitlichem Vorgehen	35
5.5.2. Festlegung der Mietzinsrichtlinien bei regionalen oder einheitlichen Mietzinsrichtlinien	38
A. Anhang: Arbeitshilfe Überschreitungsquoten.....	41
6. Literatur- und Quellenverzeichnis.....	43

I. Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien

Christophe Roulin, Benedikt Hassler, Valentin Schnorr
Januar 2025

Zitiervorschlag: Roulin, Christophe/Hassler, Benedikt/Schnorr, Valentin (2025). Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien. Olten/Basel: Hochschule für Soziale Arbeit FHNW, Sozialhilfe Basel-Stadt. <https://doi.org/10.26041/fhnw-11925>

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-Richtlinien legen 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-RL 2026: C.4.1. Erläuterungen a)). Dies bedingt, dass bestehende Mietzins-richtlinien 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. 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>	empfehlt 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-RL 2026: 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-RL 2026: 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 Haushaltsgrosse berechnet werden. Nur so kann überprüft werden, ob die Mietzinsrichtlinien für alle Haushaltsgrossen angemessen sind. Diesbezüglich muss mittels anderer Indikatoren geprüft werden, für welche Haushaltsgrossen 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.

Vorteile des Indikators	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.
Gründe für weitere Indikatoren	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.

Vorteile des Indikators	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.
Gründe für weitere Indikatoren	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 anhand ihres 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.

Vorteile des Indikators	1. Bei einer eigenen Erhebung der Angebotsmieten kann das lokale Wissen zum Wohnungsmarkt berücksichtigt werden.
	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.
Gründe für weitere Indikatoren	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.
	2. Die Vergleichbarkeit mit anderen Gemeinden ist nicht gegeben, da kein einheitliches Vorgehen besteht.

Handlungsempfehlungen

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

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.

Vorteile des Indikators	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.
Gründe für weitere Indikatoren	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-RL 2026: 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.

Vorteile des Indikators	1. Regionale Vergleiche und Absprachen können dazu beitragen, regionale Unterschiede im Wohnungsmarkt in den Mietzinsrichtlinien adäquat abzubilden.
	2. Die Offenlegung und Diskussion der Mietzinsrichtlinien können zu einer besseren regionalen Zusammenarbeit führen. Zudem kann einem Negativwettbewerb der Gemeinden entgegengewirkt werden.
Gründe für weitere Indikatoren	1. Regionale Vergleiche geben keine Hinweise auf das Wohnungsangebot.
	2. Können die Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden nicht plausibilisiert werden, können sie nicht als Indikator beigezogen werden.

Handlungsempfehlungen

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

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.

Vorteile des Indikators	1. Die Orientierung an den Ergänzungsleistungen ist auch möglich, wenn kaum verfügbare Wohnungen vorhanden sind.
	2. Der Bund überprüft die Mietzinsmaxima nach festgelegten Kriterien. Die Gemeinden haben keinen Aufwand bei der Überprüfung und Erstellung der Mietzinsrichtlinien.
	3. Übergänge zwischen der Sozialhilfe und der AHV/IV sind weniger bedeutsam hinsichtlich des Wohnens.
Gründe für weitere Indikatoren	1. Lokales Wissen zum Wohnungsmarkt wird nicht berücksichtigt.

Handlungsempfehlungen

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

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 Haushaltsgrösse 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 Haushaltsgrössen 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.

Vorteile des Indikators	1. Die Erhebung der Bestandsmieten hilft den Gemeinden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nachzuvollziehen und gibt Hinweise hinsichtlich der Struktur des Wohnungsmarkts.
Gründe für weitere Indikatoren	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-RL 2026: 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 einige Handlungsempfehlungen für den 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-RL 2026: 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-RL 2026: 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-RL 2026: 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. Die Sozialdienste müssen abklären, welche unterstützen 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>	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. 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. beraten bei der Wohnungssuche oder delegieren diese Aufgabe und überprüfen, ob es verfügbaren Wohnraum innerhalb der Mietzinsrichtlinien gibt. leisten im Rahmen der persönlichen Hilfe Unterstützung bei der Anfechtung von unrechtmässigen Nebenkostenabrechnungen, Anfangsmietzinsen und Mietzinserhöhungen. stimmen die Überschreitungsquote und die gewährte Unterstützung bei der Wohnungssuche ab. Je geringfügiger die Ressourcen und Hilfeangebote sind, desto geringer darf die Überschreitungsquote sein.
---	---

II. Handlungsempfehlungen zur Bemessung von Mietzinsrichtlinien

Benedikt Hassler, Christophe Roulin
August 2026

Zitiervorschlag: Hassler, Benedikt/Roulin, Christophe (2026). Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien. Olten: Hochschule für Soziale Arbeit FHNW. URL: <https://doi.org/10.26041/fhnw-11925>

5. Handlungsempfehlungen zur Bemessung von Mietzinsrichtlinien

Die «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» (Kapitel 1–4) dienen den Sozialdiensten und -behörden als Orientierungshilfe, um geeignete Indikatoren für die Bemessung von Mietzinsrichtlinien beizuziehen. Sie können zudem kantonale Sozialdienste bei der Beurteilung unterstützen, ob die Mietzinsrichtlinien der Gemeinden angemessen und nachvollziehbar festgelegt wurden. Aufgrund der Heterogenität im Wohnungsmarkt und der Organisation der Sozialhilfe ist es unrealistisch, ein national akzeptiertes Tool zur Berechnung von Mietzinsrichtlinien zu entwickeln. Zielführender ist es, für verschiedene Ausgangslagen zu konkretisieren, wie eine Bemessung durchgeführt werden kann, also in welcher Reihenfolge und auf welche Weise verschiedene Indikatoren in Abhängigkeit von der spezifischen Ausgangslage sinnvoll miteinander kombiniert werden können. Die Vorgehensweisen wurden auf Basis von Interviews mit Fachpersonen aus Sozialdiensten entwickelt und anschliessend in Pilotgemeinden diskutiert und plausibilisiert.

Die Kompetenz der Bemessung von Mietzinsrichtlinien liegt in der Schweiz je nach Ausgangslage bei Kantonen, Regionen oder den Gemeinden. Zudem unterscheiden sich die Gemeinden hinsichtlich ihrer Grösse, der Organisationsform der Sozialhilfe sowie bezüglich der Struktur des Wohnungsmarktes. Deshalb werden nachfolgend für unterschiedliche Ausgangslagen konkrete Handlungsempfehlungen zur Bemessung von Mietzinsrichtlinien vorgeschlagen. Die Ausgangslagen überschneiden sich teilweise, d. h. für eine Gemeinde können mehrere Ausgangslagen passend sein. Nachfolgend werden folgende Ausgangslagen unterschieden:

1. Städte mit Zentrumsfunktion (Kapitel 5.1)
2. Gemeinden im Nahraum zu Städten (Agglomerationsgemeinden) (Kapitel 5.2)
3. Kleine und mittlere Gemeinden *mit wenig verfügbarem Wohnraum* im Mietverhältnis (Kapitel 5.3)
4. Kleine und mittlere Gemeinden *mit Wohnraum* im Mietverhältnis (Kapitel 5.4)
5. Gemeinden, deren Mietzinsrichtlinien kantonal oder im Verbund festgelegt werden (Kapitel 5.5)

Für diese fünf Ausgangslagen wird in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben, wie der Prozess der Bemessung von Mietzinsrichtlinien in der Praxis ausgestaltet sein könnte. Konkret wird dargelegt, in welcher Reihenfolge die Indikatoren, welche in Kapitel 3 beschrieben sind, miteinander kombiniert werden können und was dabei beachtet werden sollte. Die Unterkapitel sind so aufgebaut, dass sie unabhängig vom gesamten Kapitel verständlich und vollständig sind, weshalb es zwischen den Unterkapiteln Wiederholungen gibt. Die Orientierung an den beschriebenen Vorgehensweisen kann dazu dienen, die Bemessung der eigenen Mietzinsrichtlinien transparent zu dokumentieren und gegenüber der Sozialbehörde, den umliegenden Gemeinden oder dem Kanton zu legitimieren. Die beschriebenen Vorgehensweisen können auch als Grundlage fungieren, um sich mit Nachbargemeinden oder innerhalb eines gesamten Kantons auf ein einheitliches Vorgehen bei der Bestimmung von Mietzinsrichtlinien zu einigen.

5.1 Städte mit Zentrumsfunktion

Städte mit Zentrumsfunktion haben typischerweise eine im schweizweiten Vergleich niedrige Leerstandsquote. Eine tiefe Leerstandsquote erschwert die Wohnungssuche und ist ein Faktor, der zu steigenden Angebotsmieten führt. Deshalb ist in Städten die regelmässige Überprüfung der Mietzinsrichtlinien besonders wichtig. Die Mietzinsrichtlinien der Städte sind oftmals ein Orientierungspunkt für die umliegenden Gemeinden. Dies bedeutet, dass sich viele Gemeinden bei der Festlegung ihrer Mietzinsrichtlinien an den Städten mit Zentrumsfunktion orientieren. Grössere Städte verfügen oftmals über Quartiere mit sehr unterschiedlichen Bestands- und Angebotsmieten. Die Mietzinsrichtlinien müssen diesem Umstand Rechnung tragen und so ausgestaltet sein, dass auch das Wohnen in teureren Quartieren möglich ist, um eine Segregation zu verhindern.

Zur Festlegung der Mietzinsrichtlinien sollten in einem ersten Schritt die Überschreitungsquoten pro Haushaltsgrösse berechnet werden. Daraus lassen sich provisorische Mietzinsrichtlinien ableiten. Diese können in einem zweiten Schritt durch Statistiken zu Angebotsmieten, regionale Vergleiche und Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen plausibilisiert werden (siehe Abbildung 1). Im Rahmen des Abgleichs können sich die provisorischen Mietzinsrichtlinien bestätigen oder sie müssen angepasst werden. Das Vorgehen entlang der in der Abbildung aufgeführten Indikatoren wird nachfolgend detailliert beschrieben.

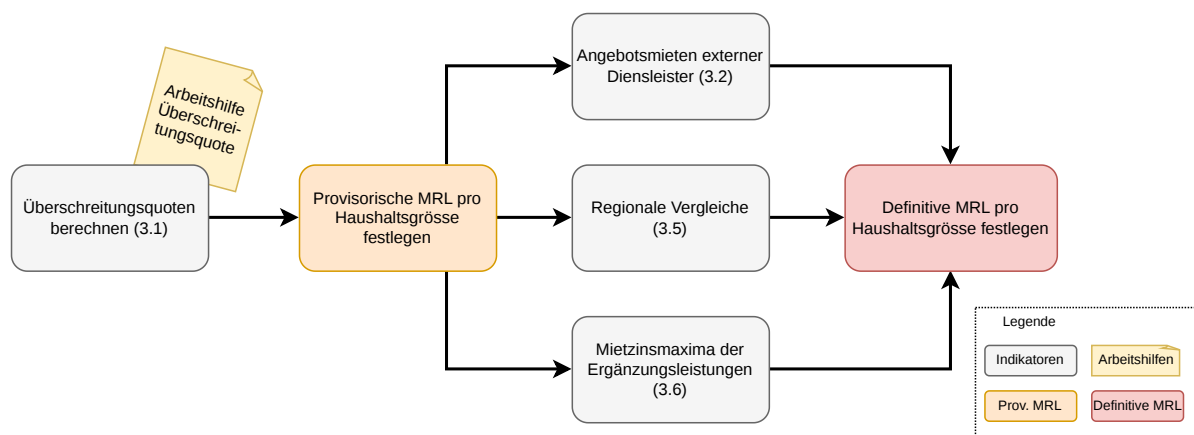


Abbildung 1: Schema der Bemessung von Mietzinsrichtlinien für Städte mit Zentrumsfunktion.

Überschreitungsquoten

Die Überschreitungsquoten sind der zentrale Indikator, um zu prüfen, ob die bestehenden Mietzinsrichtlinien angemessen sind oder eine vertiefte Prüfung angezeigt ist. Die Brutto-Überschreitungsquote misst den prozentualen Anteil aller Dossiers pro Haushaltsgrösse, bei denen die Mietkosten über den Mietzinsrichtlinien liegen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang). Diese Quote sollte einmal im Jahr berechnet und mit einem Zielwert abgeglichen werden. Dieser Zielwert für die Brutto-Überschreitungsquote muss in der Gemeinde transparent definiert werden. In der Praxis zeigt sich, dass ein Zielwert von 10 bis 20% angemessen und politisch durchsetzbar ist. Bei einer zu hohen Überschreitungsquote ist es unwahrscheinlich, dass

genügend Wohnungsangebote verfügbar sind für alle Personen mit einer Auflage zur Wohnungssuche. Ausserdem sind hohe Überschreitungsquoten für die Gemeinden mit erheblichem Aufwand verbunden, da die Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Überprüfung der Wohnungsbemühungen viele Ressourcen in Anspruch nehmen.

Brutto-Überschreitungsquoten unterscheiden nicht, ob Personen die überhöhten Mietkosten selbst aus dem Grundbedarf finanzieren oder ob der Sozialdienst die Mietkosten vollumfänglich übernimmt. Zudem ist nicht ersichtlich, wie hoch der tatsächliche Aufwand für die Unterstützung bei der Wohnungssuche ist. Deshalb ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Brutto-Überschreitungsquote eine Netto-Überschreitungsquote zu berechnen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang).

1. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden so festgelegt, dass sich die Brutto-Überschreitungsquote pro Haushaltsgrösse auf den von der Gemeinde definierten Zielwert (10-20%) beläuft.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden mit den Indikatoren «Angebotsmieten», «regionale Vergleiche» und den «Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen» plausibilisiert.

Angebotsmieten externer Dienstleister

Die Daten externer Dienstleister geben Auskunft über Anzahl und Preis der verfügbaren lokalen Wohnungen in einem bestimmten Zeitraum sowie über die Leerstandsquote. Sie zeigen ausserdem, welche Wohnungsgrössen auf dem lokalen Markt angeboten werden. Eine häufig genutzte Datenquelle ist das Immobiliencockpit von Wüest Partner. Weitere Datenanbieter sind beispielsweise Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA oder Immomapper.ch. Anhand der Statistiken kann pro Haushaltsgrösse geprüft werden, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien zugänglich ist. Grundsätzlich gilt: Je niedriger die Leerstandsquote ausfällt, desto grösser muss für die entsprechende Haushaltsgrösse das Segment (Perzentil) festgesetzt werden.

Beispielsweise könnte es sein, dass mit der provisorischen Mietzinsrichtlinie für 1-Personen-Haushalte (z. B. 800 CHF) das günstigste Viertel (25. Perzentil) der Wohnungen gemietet werden kann und bei den 4-Personen-Haushalten (z. B. 1'900 CHF) das günstigste Fünftel (20. Perzentil). Falls die Leerstandsquote bei den 4–4.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 0,8%) tiefer wäre als bei den 1–1.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 2,5%), müsste eine Anpassung der provisorischen Mietzinsrichtlinie geprüft werden. In diesem Fall wäre eine Anhebung der provisorischen Mietzinsrichtlinie für die 4-Personen-Haushalte in Betracht zu ziehen (z. B. auf 2'000 CHF), um dem knapperen Wohnungsangebot bei dieser Wohnungsgrösse Rechnung zu tragen. Dieses Vorgehen dient der Plausibilisierung der provisorischen Mietzinsrichtlinien. Eine allfällige Anpassung muss transparent dokumentiert werden.

1. Gemeinden überprüfen, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien pro Haushaltsgrösse zur Verfügung steht. Grundsätzlich sollte bei denjenigen Wohnungsgrössen das Segment (Perzentil) am grössten sein, bei denen die Leerstandsquote am niedrigsten ist. Bei starken Abweichungen sollten die provisorischen Mietzinsrichtlinien entsprechend angepasst werden.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden nun in einem regionalen Vergleich plausibilisiert.

Regionale Vergleiche

Regionale Vergleiche stellen sicher, dass Unterschiede im regionalen Wohnungsmarkt in den Mietzinsrichtlinien abgebildet werden. Hierzu können die provisorisch festgelegten Mietzinsrichtlinien mit den Mietzinsrichtlinien umliegender Gemeinden abgeglichen werden. Die Mietzinsrichtlinien grosser Städte sind in der Regel höher als jene der Agglomerationsgemeinden. Allerdings gibt es auch Agglomerationsgemeinden, die höhere Angebotsmieten und einen angespannteren Wohnungsmarkt aufweisen als die Städte. Die Abweichungen der provisorischen Mietzinsrichtlinien gegenüber den Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden müssen durch Statistiken zu Angebotsmieten und unter Berücksichtigung der Leerstandsquoten plausibilisiert werden können. Wenn es Hinweise gibt, dass die Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden nicht fachlich begründet erstellt oder mehr als zwei Jahren nicht überprüft wurden, sind regionale Vergleiche nicht sinnvoll. Dementsprechend sind regionale Vergleiche äusserst voraussetzungsvoll, da selten transparent gemacht wird, wie Mietzinsrichtlinien in umliegenden Gemeinden festgelegt wurden. Deshalb sind regionale Absprachen zu bevorzugen, da nur dadurch tragfähige Vergleiche möglich sind (vgl. Kapitel 3.5).

1. Wenn die Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden aktuell und nachvollziehbar festgelegt sind, können die provisorischen Mietzinsrichtlinien mit denjenigen der umliegenden Gemeinden verglichen werden. Festgestellte Unterschiede müssen plausibilisiert werden können. Wenn die Unterschiede nicht plausibilisiert werden können, sollten die provisorischen Mietzinsrichtlinien entsprechend angepasst werden.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden nun mit den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen verglichen.

Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen

Die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen (EL) richten sich ebenfalls an armutsbetroffene Menschen und sind deshalb ein wichtiger Orientierungspunkt für die Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe. Zu beachten ist, dass die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sich auf Brutto-Mietzinse beziehen und nur für wenige Haushaltsgrossen definiert sind. Gemeinden, die Netto-Mietzinsrichtlinien festlegen (vgl. Kapitel 2), müssen von den EL-Mietzinsmaxima durchschnittliche Nebenkosten abziehen, um einen Vergleichswert zu erhalten. Anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen können die Gemeinden prüfen, für welche Haushaltsgrossen die provisorischen Mietzinsrichtlinien die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen bzw. wie gross die relativen Abstände zu den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sind.

Wenn für bestimmte Haushaltsgrossen die provisorischen Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfe die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen, muss dies legitimiert werden können. Ein Grund wäre insbesondere eine sehr tiefe Leerstandsquote. Wenn die provisorischen Mietzinsrichtlinien unter den Mietzinsmaxima der EL liegen, können die prozentualen Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinien zu den Mietzinsmaxima der EL berechnet werden. Die Abstände sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Ist dies nicht der Fall, müssen entsprechende Abweichungen legitimiert werden können.

1. Gemeinden überprüfen anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen die provisorischen Mietzinsrichtlinien. Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinie zu den Mietzinsmaxima der EL sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein.

Nicht berücksichtigte Indikatoren

Nicht alle in den «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» beschriebenen Indikatoren werden zur Bemessung der Mietzinsrichtlinien von Städten beigezogen. Nachfolgend werden Gründe für die Nicht-Berücksichtigung dargelegt:

Bestandsmieten	Statistiken zu Bestandsmieten sind für die Bemessung der Mietzinsrichtlinien nicht dienlich, da ihre Entwicklung weniger dynamisch ist als jene der Angebotsmieten. Die Bestandsmieten der Sozialhilfebeziehenden werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Bisherige Mietzinsrichtlinien	Die bisherigen Mietzinsrichtlinien werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Eigene Erhebung von Angebotsmieten	In Städten ist eine eigene Erhebung von Angebotsmieten sehr aufwändig und deshalb in der Regel nicht sinnvoll, da entsprechende Daten von Immobiliendienstleistern kostengünstiger und präziser bereitgestellt werden können.

5.2 Gemeinden im Nahraum zu Städten (Agglomerationsgemeinden)

Unter Agglomerationsgemeinden werden nachfolgend Gemeinden verstanden, die sich im Nahraum grosser Städte befinden und mit diesen in Bezug auf den Wohnungsmarkt, Arbeitsplätze und Mobilität eng verflochten sind. Viele Agglomerationsgemeinden orientieren sich bei der Festlegung der Mietzinsrichtlinien am städtischen Zentrum. Aufgrund der Nähe zu einem urbanen Zentrum sind die Möglichkeiten der Mobilität in den Agglomerationsgemeinden oft gross, weshalb der Zu- und Wegzug von Sozialhilfebeziehenden bei der Anpassung von Mietzinsrichtlinien ein wichtiges Thema ist. In Bezug auf den Wohnungsmarkt sind die Agglomerationsgemeinden heterogen. Während viele im Vergleich zum städtischen Zentrum tiefere Wohnungsmieten aufweisen, gibt es auch Gemeinden, deren durchschnittliche Mietzinse höher liegen als in der Stadt mit Zentrumsfunktion.

Zur Festlegung der Mietzinsrichtlinien sollten in einem ersten Schritt die Überschreitungsquoten pro Haushaltsgrösse berechnet werden. Daraus lassen sich provisorische Mietzinsrichtlinien ableiten. Diese können in einem zweiten Schritt durch Statistiken zu Angebotsmieten, regionale Vergleiche und Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen plausibilisiert werden (siehe Abbildung 2). Im Rahmen des Abgleichs können sich die provisorischen Mietzinsrichtlinien bestätigen oder sie müssen angepasst werden. Das Vorgehen entlang der in der Abbildung aufgeführten Indikatoren wird nachfolgend detailliert beschrieben.

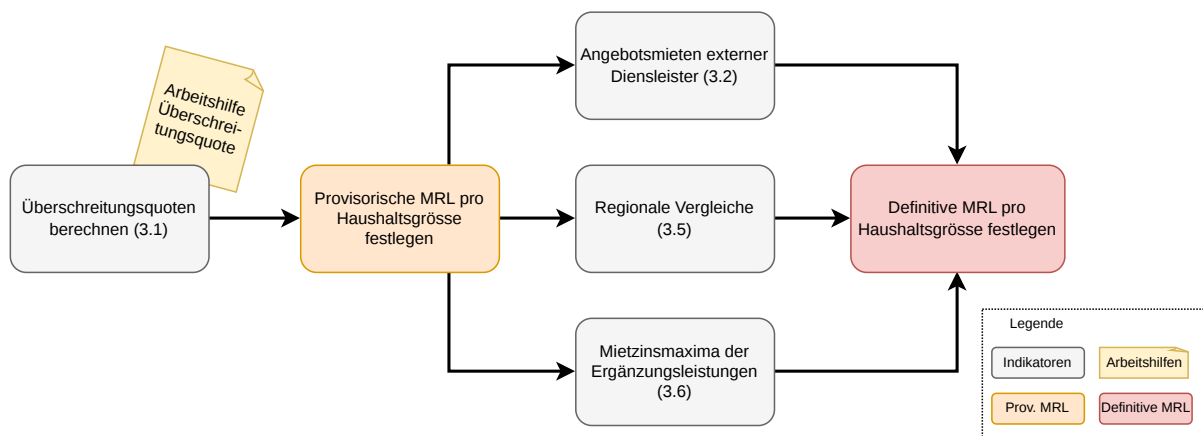


Abbildung 2: Schema der Bemessung von Mietzinsrichtlinien für Gemeinden im Nahraum zu Städten

Überschreitungsquoten

Die Überschreitungsquoten sind der zentrale Indikator, um zu prüfen, ob die bestehenden Mietzinsrichtlinien angemessen sind oder eine vertiefte Prüfung angezeigt ist. Die Brutto-Überschreitungsquote misst den prozentualen Anteil aller Dossiers pro Haushaltsgrösse, bei denen die Mietkosten über den Mietzinsrichtlinien liegen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang). Diese Quote sollte einmal im Jahr berechnet und mit einem Zielwert abgeglichen werden. Dieser Zielwert für die Brutto-Überschreitungsquote muss in der Gemeinde transparent definiert werden. In der Praxis zeigt sich, dass ein Zielwert von 10 bis 20% angemessen und politisch

durchsetzbar ist. Bei einer zu hohen Überschreitungsquote ist es unwahrscheinlich, dass genügend Wohnungsangebote verfügbar sind für alle Personen mit einer Auflage zur Wohnungssuche. Ausserdem sind hohe Überschreitungsquoten für die Gemeinden mit erheblichem Aufwand verbunden, da die Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Überprüfung der Wohnungsbemühungen viele Ressourcen in Anspruch nehmen.

Brutto-Überschreitungsquoten unterscheiden nicht, ob Personen die überhöhten Mietkosten selbst aus dem Grundbedarf finanzieren oder ob der Sozialdienst die Mietkosten vollumfänglich übernimmt. Zudem ist nicht ersichtlich, wie hoch der tatsächliche Aufwand für die Unterstützung bei der Wohnungssuche ist. Deshalb ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Brutto-Überschreitungsquote eine Netto-Überschreitungsquote zu berechnen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang).

1. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden so festgelegt, dass sich die Brutto-Überschreitungsquote pro Haushaltsgrösse auf den von der Gemeinde definierten Zielwert (10-20%) beläuft.
2. Die provisorischen Richtlinien werden mit den Indikatoren «Angebotsmieten», «regionale Vergleiche» und den «Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen» abgeglichen.

Angebotsmieten externer Dienstleister

Die Daten externer Dienstleister geben Auskunft über Anzahl und Preis der verfügbaren lokalen Wohnungen in einem bestimmten Zeitraum sowie über die Leerstandsquote. Sie zeigen ausserdem, welche Wohnungsgrössen auf dem lokalen Markt angeboten werden. Eine häufig genutzte Datenquelle ist das Immobiliencockpit von Wüest Partner. Weitere Anbieter sind beispielsweise Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA oder Immomapper.ch. Anhand der Statistiken kann pro Haushaltsgrösse geprüft werden, welches Segment des Wohnungsmarktes für die Sozialhilfebeziehenden mit der provisorischen Mietzinsrichtlinie zugänglich ist. Grundsätzlich gilt: Je niedriger die Leerstandsquote ausfällt, desto grösser muss für die entsprechende Haushaltsgrösse das Segment (Perzentil) festgesetzt werden.

Beispielsweise könnte es sein, dass mit der provisorischen Mietzinsrichtlinie für 1-Personen-Haushalte (z. B. 800 CHF) das günstigste Viertel (25. Perzentil) der Wohnungen gemietet werden kann und bei den 4-Personen-Haushalten (z. B. 1'900 CHF) das günstigste Fünftel (20. Perzentil). Falls die Leerstandsquote bei den 4–4.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 0,8%) tiefer wäre als bei den 1–1.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 2,5%), müsste eine Anpassung der provisorischen Mietzinsrichtlinie geprüft werden. In diesem Fall wäre eine Anhebung der provisorischen Mietzinsrichtlinie für die 4-Personen-Haushalte in Betracht zu ziehen (z. B. auf 2'000 CHF), um dem knapperen Wohnungsangebot bei dieser Wohnungsgrösse Rechnung zu tragen. Dieses Vorgehen dient der Plausibilisierung der provisorischen Mietzinsrichtlinien. Eine allfällige Anpassung muss transparent dokumentiert werden.

1. Gemeinden überprüfen, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien pro Haushaltsgrösse zur Verfügung steht. Grundsätzlich sollte bei denjenigen Wohnungsgrössen das Segment (Perzentil) am grössten sein, bei denen die Leerstandsquote am niedrigsten ist. Bei starken Abweichungen sollten die provisorischen Mietzinsrichtlinien entsprechend angepasst werden.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden nun in einem regionalen Vergleich plausibilisiert.

Regionale Vergleiche

Regionale Vergleiche stellen sicher, dass Unterschiede im regionalen Wohnungsmarkt in den Mietzinsrichtlinien abgebildet werden. Deshalb werden die provisorisch festgelegten Mietzinsrichtlinien mit den Mietzinsrichtlinien der umliegenden Agglomerationsgemeinden sowie der Stadt mit Zentrumsfunktion abgeglichen. Die Abweichungen der provisorischen Mietzinsrichtlinien gegenüber den Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden müssen durch Statistiken zu Angebotsmieten und unter Berücksichtigung der Leerstandsquoten plausibilisiert werden können. Wenn es Hinweise gibt, dass die Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden nicht fachlich begründet erstellt oder mehr als zwei Jahren nicht überprüft wurden, sind regionale Vergleiche nicht sinnvoll. Dementsprechend sind regionale Vergleiche äusserst voraussetzungsvoll, da selten transparent gemacht wird, wie Mietzinsrichtlinien in umliegenden Gemeinden festgelegt wurden. Deshalb sind regionale Absprachen zu bevorzugen, da nur dadurch tragfähige Vergleiche möglich sind (vgl. Kapitel 3.5).

1. Wenn die Mietzinsrichtlinien der umliegenden Gemeinden aktuell und nachvollziehbar festgelegt sind, können die provisorischen Mietzinsrichtlinien mit denjenigen der umliegenden Gemeinden verglichen werden. Festgestellte Unterschiede müssen plausibilisiert werden können. Wenn die Unterschiede nicht plausibilisiert werden können, sollten die provisorischen Mietzinsrichtlinien entsprechend angepasst werden.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden nun mit den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen verglichen.

Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen

Die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen (EL) richten sich ebenfalls an armutsbetroffene Menschen und sind deshalb ein wichtiger Orientierungspunkt für die Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe. Zu beachten ist, dass die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sich auf Brutto-Mietzinse beziehen und nur für wenige Haushaltsgrössen definiert sind. Gemeinden, die Netto-Mietzinsrichtlinien festlegen (vgl. Kapitel 2), müssen von den EL-Mietzinsmaxima durchschnittliche Nebenkosten abziehen, um einen Vergleichswert zu erhalten. Anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen können die Gemeinden prüfen, für welche Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen bzw. wie gross die relativen Abstände zu den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sind.

Wenn für bestimmte Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfe die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen, muss dies legitimiert werden können. Ein Grund wäre insbesondere eine sehr tiefe Leerstandsquote. Wenn die provisorischen Mietzinsrichtlinien unter den Mietzinsmaxima der EL liegen, können die prozentualen Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinien zu den Mietzinsmaxima der EL berechnet werden. Die Abstände sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Ist dies nicht der Fall, müssen entsprechende Abweichungen legitimiert werden können.

1. Gemeinden überprüfen anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen die provisorischen Mietzinsrichtlinien. Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinie zu den Mietzinsmaxima der EL sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein.

Nicht berücksichtigte Indikatoren

Nicht alle in den «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» beschriebenen Indikatoren werden zur Bemessung der Mietzinsrichtlinien in Agglomerationsgemeinden beigezogen. Nachfolgend werden Gründe für die Nicht-Berücksichtigung dargelegt:

Bestandsmieten	Statistiken zu Bestandsmieten sind für die Bemessung der Mietzinsrichtlinien nicht dienlich, da ihre Entwicklung weniger dynamisch ist als jene der Angebotsmieten. Die Bestandsmieten der Sozialhilfebeziehenden werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Bisherige Mietzinsrichtlinien	Die bisherigen Mietzinsrichtlinien werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Eigene Erhebung von Angebotsmieten	In Agglomerationsgemeinden ist eine eigene Erhebung von Angebotsmieten oftmals aufwändig und deshalb in der Regel nicht sinnvoll, da entsprechende Daten von Immobiliendienstleistern kostengünstiger und präziser bereitgestellt werden können.

5.3 Kleine und mittlere Gemeinden mit wenig verfügbarem Wohnraum im Mietverhältnis

Zu diesem Typus zählen Gemeinden, die kaum über verfügbaren Wohnraum im Mietverhältnis verfügen. Dies sind Gemeinden, deren Wohnraum grossmehrheitlich aus Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern besteht aber auch Gemeinden, die über einen Wohnungsmarkt verfügen, der fast ausschliesslich kurzfristig an Tourist:innen oder Kurzaufenthalter:innen vermietet wird. Die Herausforderung bei diesen Gemeinden liegt darin, dass hier die Statistiken zu Angebotsmieten oftmals nicht aussagekräftig sind, weil der lokale Mietwohnungsmarkt nahezu inexistent ist. Deshalb lohnt es sich in der Regel nicht, die entsprechenden Daten bei Immobiliendienstleistern zu beziehen oder selbst statistische Daten zu erheben.

Zur Festlegung der Mietzinsrichtlinien sollte in einem ersten Schritt geprüft werden, ob eine Berechnung der Überschreitungsquoten möglich ist. Falls dies der Fall ist, können provisorische Mietzinsrichtlinien anhand der Überschreitungsquoten berechnet werden. Diese können in einem zweiten Schritt mit den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen plausibilisiert werden (siehe Abbildung 3). Im Rahmen des Abgleichs können sich die provisorischen Mietzinsrichtlinien bestätigen oder sie müssen angepasst werden. Wenn die Berechnung der Überschreitungsquoten nicht möglich ist, können sich Gemeinden direkt an den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen orientieren. Das Vorgehen entlang der in der Abbildung aufgeführten Indikatoren wird nachfolgend detailliert beschrieben.

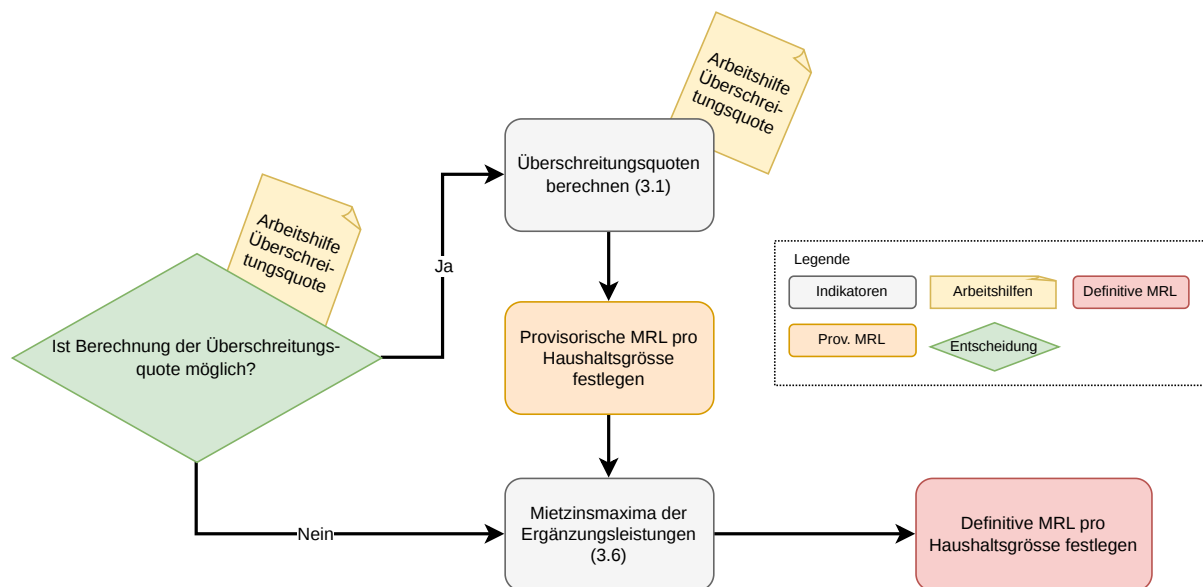


Abbildung 3: Schema der Bemessung von Mietzinsrichtlinien für Gemeinden mit kaum Wohnraum im Mietverhältnis

Überschreitungsquoten

Für Gemeinden mit nur wenigen Dossiers ist es oft nicht sinnvoll, die Überschreitungsquoten zu berechnen. Die Anzahl Dossiers pro Haushaltsgrösse sollte hierfür mindestens zehn betragen. Wenn dies für mehrere Haushaltsgrössen gegeben ist, kann die Brutto-

Überschreitungsquote berechnet werden. Die Brutto-Überschreitungsquote misst den prozentualen Anteil aller Dossiers pro Haushaltsgrösse, bei denen die Mietkosten über den Mietzinsrichtlinien liegen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang). Diese Quote sollte einmal im Jahr berechnet und mit einem Zielwert abgeglichen werden. Dieser Zielwert für die Brutto-Überschreitungsquote muss in der Gemeinde transparent definiert werden. In der Praxis zeigt sich, dass ein Zielwert von 10 bis 20% angemessen und politisch durchsetzbar ist. Bei einer zu hohen Überschreitungsquote ist es unwahrscheinlich, dass genügend Wohnungsangebote verfügbar sind für alle Personen mit einer Auflage zur Wohnungssuche. Ausserdem sind hohe Überschreitungsquoten für die Gemeinden mit erheblichem Aufwand verbunden, da die Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Überprüfung der Wohnungsbemühungen viele Ressourcen in Anspruch nehmen. Wenn die Anzahl Dossiers nicht ausreichend ist, eignet sich die Überschreitungsquote nicht als Indikator für die Bemessung von provisorischen Mietzinsrichtlinien.

Brutto-Überschreitungsquoten unterscheiden nicht, ob Personen die überhöhten Mietkosten selbst aus dem Grundbedarf finanzieren oder ob der Sozialdienst die Mietkosten vollumfänglich übernimmt. Zudem ist nicht ersichtlich, wie hoch der tatsächliche Aufwand für die Unterstützung bei der Wohnungssuche ist. Deshalb ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Brutto-Überschreitungsquote eine Netto-Überschreitungsquote zu berechnen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang).

- 1) Zunächst wird geprüft, ob aufgrund der Anzahl Dossiers pro Haushaltsgrösse eine Berechnung der Überschreitungsquote sinnvoll ist.
- 2a) Falls die Überschreitungsquoten berechnet werden können: Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden so festgelegt, dass sich die Brutto-Überschreitungsquote pro Haushaltsgrösse auf den von der Gemeinde definierten Zielwert (10-20%) beläuft. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden nun mit den «Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen» plausibilisiert.
- 2b) Falls die Überschreitungsquoten nicht berechnet werden können: Orientierung an den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen.

Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen

Die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen (EL) richten sich ebenfalls an armutsbetroffene Menschen und sind deshalb ein wichtiger Orientierungspunkt für die Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe. Zu beachten ist, dass die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sich auf Brutto-Mietzinse beziehen und nur für wenige Haushaltsgrössen definiert sind. Gemeinden, die Netto-Mietzinsrichtlinien festlegen (vgl. Kapitel 2), müssen von den EL-Mietzinsmaxima durchschnittliche Nebenkosten abziehen, um einen Vergleichswert zu erhalten.

Gemeinden, die eine provisorische Mietzinsrichtlinie anhand der Überschreitungsquoten berechnen konnten, können anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen prüfen, für welche Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen bzw. wie gross die relativen Abstände zu den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sind. Die Abstände sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Ist dies nicht der Fall, müssen entsprechende Abweichungen legitimiert werden können.

Für viele kleinere Gemeinden mit fehlendem Wohnraum im Mietverhältnis ist es nicht möglich, die Überschreitungsquote zu bestimmen, weil pro Haushaltsgrösse zu wenige Dossiers vorhanden sind. Für diese Gemeinden ist es eine Option, die Übernahme der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen zu prüfen. Die Gefahr eines starken Zuzugs von Sozialhilfebeziehenden ist in diesen Fällen gering, da das konkrete Wohnungsangebot in diesen Gemeinden ohnehin fehlt. Alternativ können die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen mit einem prozentualen Abzug übernommen werden.

- 1a) Falls die Überschreitungsquoten berechnet werden können: Gemeinden überprüfen anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen die provisorischen Mietzinsrichtlinien. Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinie zu den Mietzinsmaxima der EL sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein.
- 1b) Falls die Überschreitungsquoten nicht berechnet werden können: Gemeinden überprüfen die Übernahme der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen (gegebenenfalls mit prozentualem Abzug).

Nicht berücksichtigte Indikatoren

Nicht alle in den «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» beschriebenen Indikatoren werden zur Bemessung der Mietzinsrichtlinien in Gemeinden mit wenig verfügbarem Wohnraum im Mietverhältnis beigezogen. Nachfolgend werden Gründe für die Nicht-Berücksichtigung dargelegt:

Bestandsmieten	Statistiken zu Bestandsmieten sind für die Bemessung der Mietzinsrichtlinien nicht dienlich, da ihre Entwicklung weniger dynamisch ist als jene der Angebotsmieten. Die Bestandsmieten der Sozialhilfebeziehenden werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Regionale Vergleiche	Regionale Vergleiche sind in der Regel nicht sinnvoll, da die Struktur des Wohnungsmarkts bei kleinen und mittleren Gemeinden mit wenig verfügbarem Wohnraum im Mietverhältnis Vergleiche oftmals nicht zulässt. Insbesondere, da Statistiken zu Angebotsmieten nicht aussagekräftig sind. Für die Gemeinden empfiehlt sich die Bildung von Mietzinsrichtlinien-Regionen oder die gemeinsame Festlegung eines einheitlichen Prozesses (vgl. Kapitel 5.5).
Bisherige Mietzinsrichtlinien	Die bisherigen Mietzinsrichtlinien werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Angebotsmieten	Der Wohnungsmarkt ist in diesen Gemeinden durch einen Mangel an mietbarem Wohnraum gekennzeichnet. Deshalb sind Statistiken/eigene Erhebungen zu Angebotsmieten nicht aussagekräftig.

5.4 Kleine und mittlere Gemeinden mit Wohnraum im Mietverhältnis

Zu diesem Typus zählen Gemeinden, die über Wohnraum im Mietverhältnis verfügen. Innerhalb des Gemeindetyps gibt es Gemeinden mit hohen Leerstandsquoten sowie Gemeinden, die über kaum freie Wohnungen verfügen.

Zur Festlegung der Mietzinsrichtlinien sollte in einem ersten Schritt geprüft werden, ob eine Berechnung der Überschreitungsquoten möglich ist. Falls dies der Fall ist, können provisorische Mietzinsrichtlinien anhand der Überschreitungsquoten berechnet werden. Diese können in einem zweiten Schritt durch Statistiken zu Angebotsmieten und die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen plausibilisiert werden (siehe Abbildung 4). Im Rahmen des Abgleichs können sich die provisorischen Mietzinsrichtlinien bestätigen oder sie müssen angepasst werden. Wenn die Berechnung der Überschreitungsquoten nicht möglich ist, können sich Gemeinden direkt an Statistiken zu Angebotsmieten und den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen orientieren. Das Vorgehen entlang der in der Abbildung aufgeführten Indikatoren wird nachfolgend detailliert beschrieben.

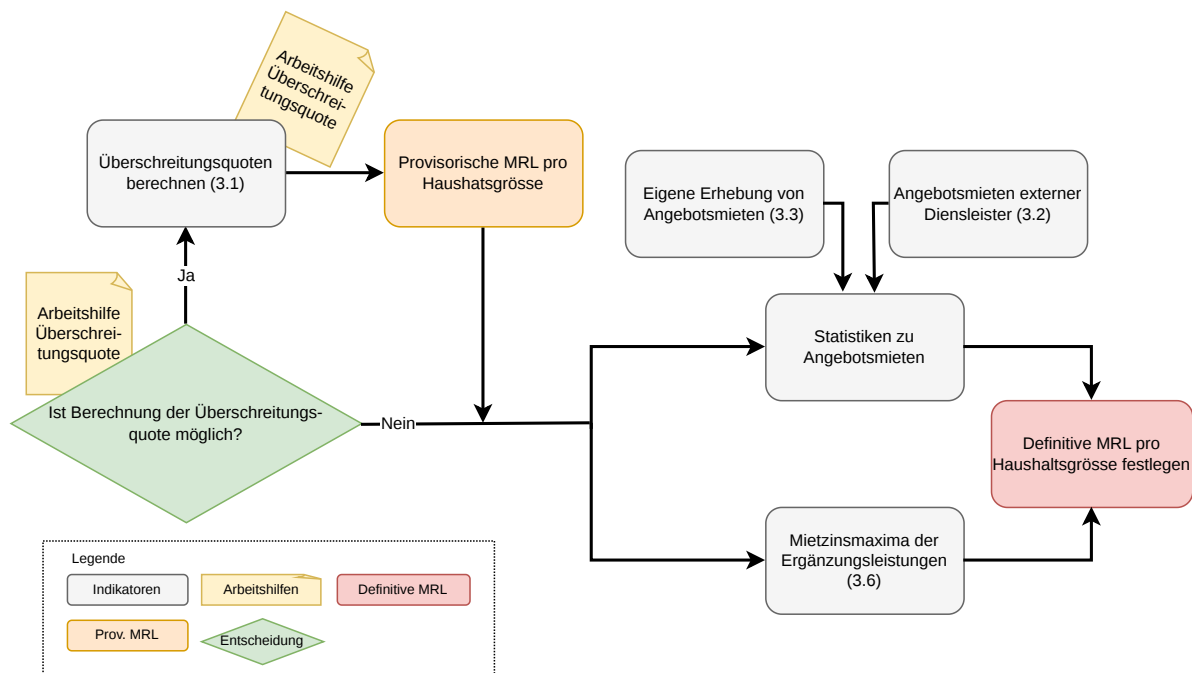


Abbildung 4: Schema der Bemessung von Mietzinsrichtlinien für Gemeinden mit Wohnraum im Mietverhältnis

Überschreitungsquoten

Für Gemeinden mit nur wenigen Dossiers ist es oft nicht sinnvoll, die Überschreitungsquoten zu berechnen. Die Anzahl Dossiers pro Haushaltsgrösse sollte hierfür mindestens zehn betragen. Wenn dies für mehrere Haushaltsgrössen gegeben ist, kann die Brutto-Überschreitungsquote berechnet werden. Die Brutto-Überschreitungsquote misst den prozentualen Anteil aller Dossiers pro Haushaltsgrösse, bei denen die Mietkosten über den Mietzinsrichtlinien liegen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang). Diese Quote sollte einmal im Jahr berechnet und mit einem Zielwert abgeglichen werden. Dieser Zielwert für die Brutto-Überschreitungsquote muss in der Gemeinde transparent definiert werden. In der Praxis zeigt

sich, dass ein Zielwert von 10 bis 20% angemessen und politisch durchsetzbar ist. Bei einer zu hohen Überschreitungsquote ist es unwahrscheinlich, dass genügend Wohnungsangebote verfügbar sind für alle Personen mit einer Auflage zur Wohnungssuche. Ausserdem sind hohe Überschreitungsquoten für die Gemeinden mit erheblichem Aufwand verbunden, da die Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Überprüfung der Wohnungsbemühungen viele Ressourcen in Anspruch nehmen. Wenn die Anzahl Dossiers nicht ausreichend ist, eignet sich die Überschreitungsquote nicht als Indikator für die Bemessung von provisorischen Mietzinsrichtlinien.

Brutto-Überschreitungsquoten unterscheiden nicht, ob Personen die überhöhten Mietkosten selbst aus dem Grundbedarf finanzieren oder ob der Sozialdienst die Mietkosten vollumfänglich übernimmt. Zudem ist nicht ersichtlich, wie hoch der tatsächliche Aufwand für die Unterstützung bei der Wohnungssuche ist. Deshalb ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Brutto-Überschreitungsquote eine Netto-Überschreitungsquote zu berechnen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang).

- 1) Zunächst wird geprüft, ob aufgrund der Anzahl Dossiers pro Haushaltsgrösse eine Berechnung der Überschreitungsquote sinnvoll ist.
- 2a) Falls die Überschreitungsquoten berechnet werden können: Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden so festgelegt, dass sich die Brutto-Überschreitungsquote pro Haushaltsgrösse auf den von der Gemeinde definierten Zielwert (10-20%) beläuft. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden mit «Angebotsmieten» und den «Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen» plausibilisiert.
- 2b) Falls die Überschreitungsquoten nicht berechnet werden können: Orientierung an den Angebotsmieten und den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen.

Statistiken zu Angebotsmieten

Kleine und mittlere Gemeinden können Statistiken zu Angebotsmieten selbst erheben oder Daten externer Dienstleister verwenden. Statistiken zu Angebotsmieten geben Auskunft über Anzahl und Preis der verfügbaren lokalen Wohnungen in einem bestimmten Zeitraum sowie über die Leerstandsquote. Sie zeigen ausserdem, welche Wohnungsgrössen auf dem lokalen Markt angeboten werden. Eine häufig genutzte Datenquelle ist das Immobiliencockpit von Wüest Partner. Weitere Datenanbieter sind beispielsweise Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA oder Immomapper.ch.

Für Gemeinden mit verfügbarem Wohnungsraum im Mietverhältnis sind die Angebotsmieten ein wichtiger Indikator. Für den Fall, dass die Überschreitungsquoten berechnet werden können, geben sie Anhaltspunkte, ob die provisorisch festgelegten Mietzinsrichtlinien angemessen sind. Anhand der Statistiken kann pro Haushaltsgrösse geprüft werden, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien zugänglich ist. Grundsätzlich gilt: Je niedriger die Leerstandsquote ausfällt, desto grösser muss für die entsprechende Haushaltsgrösse das Segment (Perzentil) festgesetzt werden.

Beispielsweise könnte es sein, dass mit der provisorischen Mietzinsrichtlinie für 1-Personen-Haushalte (z. B. 800 CHF) das günstigste Viertel (25. Perzentil) der Wohnungen gemietet werden kann und bei den 4-Personen-Haushalten (z. B. 1'900 CHF) das günstigste Fünftel (20. Perzentil). Falls die Leerstandsquote bei den 4–4.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 0,8%) tiefer wäre

als bei den 1–1.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 2,5%), müsste eine Anpassung der provisorischen Mietzinsrichtlinie geprüft werden. In diesem Fall wäre eine Anhebung der provisorischen Mietzinsrichtlinie für die 4-Personen-Haushalte in Betracht zu ziehen (z. B. auf 2'000 CHF), um dem knapperen Wohnungsangebot bei dieser Wohnungsgrösse Rechnung zu tragen. Dieses Vorgehen dient der Plausibilisierung der provisorischen Mietzinsrichtlinien. Eine allfällige Anpassung muss transparent dokumentiert werden.

Wenn keine provisorischen Mietzinsrichtlinien anhand der Überschreitungsquoten festgelegt werden konnten, dienen die Angebotsmieten dazu, provisorische Mietzinsrichtlinien festzulegen. Die Gemeinde muss definieren, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden zur Verfügung stehen soll (bspw. 25. Perzentil). Es gilt auch hier die Regel, dass je niedriger die Leerstandsquote ausfällt, desto grösser muss für die entsprechende Wohnungsgrösse das Segment (Perzentil) festgesetzt werden. Der entsprechende Entscheid muss transparent dokumentiert werden.

- 1a) *Wenn Überschreitungsquoten berechnet wurden:* Gemeinden überprüfen, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien pro Haushaltsgrösse zur Verfügung steht. Grundsätzlich sollte bei denjenigen Wohnungsgrössen das Segment (Perzentil) am grössten sein, bei denen die Leerstandsquote am niedrigsten ist. Bei starken Abweichungen sollten die provisorischen Mietzinsrichtlinien entsprechend angepasst werden.
- 1b) *Wenn keine Überschreitungsquoten berechnet wurden:* Gemeinden legen transparent fest, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden pro Haushaltsgrösse zur Verfügung stehen soll. Grundsätzlich sollte bei denjenigen Wohnungsgrössen das entsprechende Segment am höchsten sein, bei denen der Leerstand prozentual am niedrigsten ausfällt.
- 2) Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden nun mit den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen verglichen.

Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen

Die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen richten sich ebenfalls an armutsbetroffene Menschen und sind deshalb ein wichtiger Orientierungspunkt für die Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe. Zu beachten ist, dass die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sich auf Brutto-Mietzinse beziehen und nur für wenige Haushaltsgrössen definiert sind. Gemeinden, die Netto-Mietzinsrichtlinien festlegen (vgl. Kapitel 2), müssen von den EL-Mietzinsmaxima durchschnittliche Nebenkosten abziehen, um einen Vergleichswert zu erhalten. Anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen können die Gemeinden prüfen, für welche Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen bzw. wie gross die relativen Abstände zu den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sind.

Die Gemeinden mit vergleichsweise hohen Leerwohnungsziffern verfügen häufig über eher tiefe Angebotsmieten. Deshalb liegen die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen in diesen Gemeinden meistens über dem Niveau der provisorischen Mietzinsrichtlinien bzw. der auf Basis der Angebotsdaten berechneten Mietzinsrichtlinien. Wenn die provisorischen Mietzinsrichtlinien unter den Mietzinsmaxima der EL liegen, können die prozentualen Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinien zu den Mietzinsmaxima der EL berechnet werden. Die Abstände sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Ist dies nicht der Fall, müssen entsprechende Abweichungen legitimiert werden können.

- 1) Gemeinden überprüfen anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen die provisorischen Mietzinsrichtlinien. Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinie zu den Mietzinsmaxima der EL sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein.

Nicht berücksichtigte Indikatoren

Nicht alle in den «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» beschriebenen Indikatoren werden zur Bemessung der Mietzinsrichtlinien in Gemeinden mit Wohnraum im Mietverhältnis beigezogen. Nachfolgend werden Gründe für die Nicht-Berücksichtigung dargelegt:

Bestandsmieten	Statistiken zu Bestandsmieten sind für die Bemessung der Mietzinsrichtlinien nicht dienlich, da ihre Entwicklung weniger dynamisch ist als jene der Angebotsmieten. Die Bestandsmieten der Sozialhilfebeziehenden werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Regionale Vergleiche	Regionale Vergleiche sind in der Regel nicht sinnvoll, da die Struktur des Wohnungsmarkt Vergleiche oftmals nicht zulässt. Für kleine Gemeinden empfiehlt sich die Bildung von Mietzinsrichtlinien-Regionen oder die gemeinsame Festlegung eines einheitlichen Prozesses (vgl. Kapitel 5.5).
Bisherige Mietzinsrichtlinien	Die bisherigen Mietzinsrichtlinien werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.

5.5 Gemeinden, deren Mietzinsrichtlinien kantonal oder im Verbund festgelegt werden

Es gibt Kantone, die für die Festlegung der Mietzinsrichtlinien der Gemeinden zuständig sind. Andere Gemeinden haben die Festlegung der Mietzinsrichtlinien an einen regionalen Verbund bzw. einen regionalen Sozialdienst delegiert. Hierzu zählen auch Gemeinden, bei denen die Sozialbehörden die Kompetenz zur Bemessung von Mietzinsrichtlinien haben, dabei aber in der Regel die im Verbund oder im Kanton erarbeiteten Vorschläge übernehmen. In all diesen Fällen muss innerhalb des Verbundes bzw. Kantons in einem ersten Schritt geklärt werden, wie viele unterschiedliche Mietzinsrichtlinien sinnvoll sind. Drei Möglichkeiten sind denkbar:

- Jede Gemeinde im Verbund hat eine *eigene Mietzinsrichtlinie* (Kapitel 5.5.1).
- Der Verbund wird in mehrere *Mietzinsrichtlinien-Regionen* aufgeteilt, die jeweils eigene Mietzinsrichtlinien aufweisen (Kapitel 5.5.2).
- Der Verbund hat *gemeinsame Mietzinsrichtlinien*, die für alle Gemeinden gelten (Kapitel 5.5.2).

Beim *anfänglichen Entscheid* darüber, welche Variante angemessen ist, können die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen beigezogen werden. Sollten die Gemeinden in verschiedenen Zonen der Ergänzungsleistungen liegen, ist dies ein gewichtiger Grund, dass keine einheitliche Mietzinsrichtlinie festgelegt werden kann. Zusätzlich sollten in jedem Fall die Angebotsmieten der Gemeinden für den Entscheid beigezogen werden, um zu prüfen, ob Leerstandsquoten und durchschnittliche Mietzinse ähnlich sind. Die Angebotsmieten geben präzisere Hinweise als die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen, ob die Festlegung von Mietzinsrichtlinien-Regionen bzw. einheitlicher Mietzinsrichtlinien sinnvoll ist. Für kleine Gemeinden mit einer ähnlichen Ausgangslage kann es besonders sinnvoll sein, sich zu einer Mietzinsrichtlinien-Region zusammenzuschliessen, da hier die Angebotsmieten aufgrund des geringen Wohnangebots statistisch oftmals wenig aussagekräftig sind und Überschreitungsquoten oft nicht berechnet werden können (vgl. Kapitel 3.1).

Bei der *Überprüfung des Entscheids* der Bildung von Mietzinsrichtlinien-Regionen bzw. von einheitlichen Mietzinsrichtlinien sind Überschreitungsquoten der zentrale Indikator. Wenn sich die Überschreitungsquoten zwischen Gemeinden stark unterscheiden, muss geprüft werden, ob die Regionen neu definiert werden müssen oder ob es allenfalls notwendig ist, für die Gemeinden separate Mietzinsrichtlinien mit einem gemeinsam definierten Prozess festzulegen.

5.5.1. Festlegung der Mietzinsrichtlinien bei Gemeinden mit unterschiedlichen Mietzinsrichtlinien aber einheitlichem Vorgehen

Falls jede Gemeinde in einem Verbund, eine eigene Mietzinsrichtlinien erstellt, muss gemeinsam festgelegt werden, ab welcher Überschreitungsquote die Überprüfung der Mietzinsrichtlinien eingeleitet wird. Hierzu legt der Verbund verbindlich fest, wann und wie die Überschreitungsquoten pro Haushaltsgrösse berechnet werden und ab welchem Zielwert eine Prüfung der Mietzinsrichtlinien eingeleitet wird.

Zur Festlegung der Mietzinsrichtlinien innerhalb des Verbundes sollten in einem ersten Schritt die Überschreitungsquoten pro Haushaltsgrösse berechnet werden. Daraus lassen sich provisorische Mietzinsrichtlinien ableiten. Diese können in einem zweiten Schritt durch Statistiken zu Angebotsmieten und Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen plausibilisiert werden (vgl. Abbildung 5). Im Rahmen des Abgleichs können sich die provisorischen Mietzinsrichtlinien bestätigen oder sie müssen angepasst werden. In einigen Gemeinden des Verbundes können die Überschreitungsquoten gegebenenfalls nicht berechnet werden, weil hierfür die Anzahl Dossiers pro Haushaltsgrösse mindestens zehn betragen muss. Zudem ist es möglich, dass für Gemeinden mit nur wenigen Wohnungen im Mietverhältnis die Statistiken zu den Angebotsmieten nicht aussagekräftig sind. In diesen Fällen kann der Verbund entscheiden, dass diese Gemeinden sich bei der Bemessung der provisorischen Mietzinsrichtlinien an den Handlungsempfehlungen der Kapitel 5.3 und 5.4 orientieren oder nochmals prüfen, ob die Bildung von Mietzinsrichtlinien-Region sinnvoll wäre.

In jedem Fall müssen die Mietzinsrichtlinien abschliessend innerhalb des Verbundes verglichen und plausibilisiert werden. Das Vorgehen entlang der in der Abbildung aufgeführten Indikatoren wird nachfolgend detailliert beschrieben.

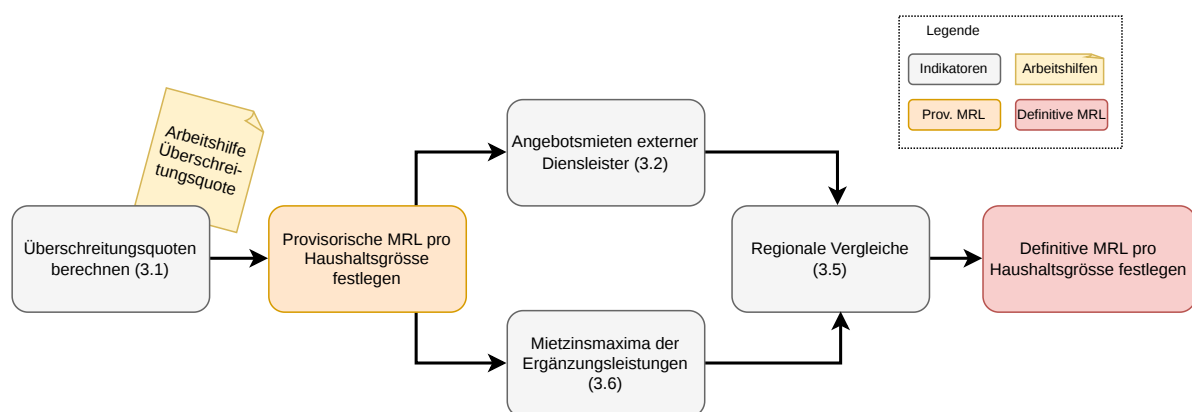


Abbildung 5: Schema der Bemessung von Mietzinsrichtlinien für Gemeinden mit unterschiedlichen Mietzinsrichtlinien aber einheitlichem Vorgehen.

Überschreitungsquoten

Die Überschreitungsquoten sind der zentrale Indikator, um zu prüfen, ob die bestehenden Mietzinsrichtlinien angemessen sind oder eine vertiefte Prüfung angezeigt ist. Die Gemeinden innerhalb des Verbundes prüfen deshalb einmal jährlich die Überschreitungsquoten und definieren einen Wert, ab dem eine vertiefte Prüfung eingeleitet wird. Die Brutto-

Überschreitungsquote misst den prozentualen Anteil aller Dossiers pro Haushaltsgrösse, bei denen die Mietkosten über den Mietzinsrichtlinien liegen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang). Für die Berechnung provisorischer Mietzinsrichtlinien anhand der Überschreitungsquoten müssen die Gemeinden des Verbundes sich auf einen Zielwert für die Überschreitungsquoten einigen. In der Praxis zeigt sich, dass ein Zielwert von 10 bis 20% angemessen und politisch durchsetzbar ist. Bei einer zu hohen Überschreitungsquote ist es unwahrscheinlich, dass genügend Wohnungsangebote verfügbar sind für alle Personen mit einer Auflage zur Wohnungssuche. Ausserdem sind hohe Überschreitungsquoten für die Gemeinden mit erheblichem Aufwand verbunden, da die Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Überprüfung der Wohnungsbemühungen viele Ressourcen in Anspruch nehmen.

Brutto-Überschreitungsquoten unterscheiden nicht, ob Personen die überhöhten Mietkosten selbst aus dem Grundbedarf finanzieren oder ob der Sozialdienst die Mietkosten vollumfänglich übernimmt. Zudem ist nicht ersichtlich, wie hoch der tatsächliche Aufwand für die Unterstützung bei der Wohnungssuche ist. Deshalb ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Brutto-Überschreitungsquote eine Netto-Überschreitungsquote zu berechnen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang).

1. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden so festgelegt, dass sich die Brutto-Überschreitungsquote auf den von den Gemeinden definierten Zielwert (10-20%) beläuft.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden mit den «Angebotsmieten» und den «Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen» plausibilisiert und anschliessend innerhalb des Verbundes diskutiert.

Angebotsmieten

Die Daten externer Dienstleister geben Auskunft über Anzahl und Preis der verfügbaren lokalen Wohnungen in einem bestimmten Zeitraum sowie über die Leerstandsquote. Sie zeigen ausserdem, welche Wohnungsgrössen auf dem lokalen Markt angeboten werden. Eine häufig genutzte Datenquelle ist das Immobiliencockpit von Wüest Partner. Weitere Datenanbieter sind beispielsweise Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA oder Immomapper.ch. Anhand der Statistiken kann pro Haushaltsgrösse geprüft werden, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien zugänglich ist. Grundsätzlich gilt: Je niedriger die Leerstandsquote ausfällt, desto grösser muss für die entsprechende Haushaltsgrösse das Segment (Perzentil) festgesetzt werden.

Beispielsweise könnte es sein, dass mit der provisorischen Mietzinsrichtlinie für 1-Personen-Haushalte (z. B. 800 CHF) das günstigste Viertel (25. Perzentil) der Wohnungen gemietet werden kann und bei den 4-Personen-Haushalten (z. B. 1'900 CHF) das günstigste Fünftel (20. Perzentil). Falls die Leerstandsquote bei den 4–4.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 0,8%) tiefer wäre als bei den 1–1.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 2,5%), müsste eine Anpassung der provisorischen Mietzinsrichtlinie geprüft werden. In diesem Fall wäre eine Anhebung der provisorischen Mietzinsrichtlinie für die 4-Personen-Haushalte in Betracht zu ziehen (z. B. auf 2'000 CHF), um dem knapperen Wohnungsangebot bei dieser Wohnungsgrösse Rechnung zu tragen. Dieses Vorgehen dient der Plausibilisierung der provisorischen Mietzinsrichtlinien. Eine allfällige Anpassung muss transparent dokumentiert werden.

1. Gemeinden überprüfen, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien pro Haushaltsgrösse zur Verfügung steht. Grundsätzlich sollte bei denjenigen Wohnungsgrössen das Segment (Perzentil) am grössten sein, bei denen die Leerstandsquote am niedrigsten ist. Bei starken Abweichungen sollten die provisorischen Mietzinsrichtlinien entsprechend angepasst werden.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden nun mit den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen abgeglichen.

Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen

Die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen (EL) richten sich ebenfalls an armutsbetroffene Menschen und sind deshalb ein wichtiger Orientierungspunkt für die Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe. Zu beachten ist, dass die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sich auf Brutto-Mietzinse beziehen und nur für wenige Haushaltsgrössen definiert sind. Gemeinden, die Netto-Mietzinsrichtlinien festlegen (vgl. Kapitel 2), müssen von den EL-Mietzinsmaxima durchschnittliche Nebenkosten abziehen, um einen Vergleichswert zu erhalten. Anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen können die Gemeinden prüfen, für welche Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen bzw. wie gross die relativen Abstände zu den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sind.

Wenn für bestimmte Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfe die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen, muss dies legitimiert werden können. Ein Grund wäre insbesondere eine sehr tiefe Leerstandsquote. Wenn die provisorischen Mietzinsrichtlinien unter den Mietzinsmaxima der EL liegen, können die prozentualen Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinien zu den Mietzinsmaxima der EL berechnet werden. Die Abstände sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Ist dies nicht der Fall, müssen entsprechende Abweichungen legitimiert werden können.

1. Gemeinden überprüfen anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen die provisorischen Mietzinsrichtlinien. Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinie zu den Mietzinsmaxima der EL sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Abweichungen müssen legitimiert werden können.

Regionaler Vergleich innerhalb des Verbundes

Da die Gemeinden ihre provisorischen Mietzinsrichtlinien individuell mittels der Angebotsmieten und der Ergänzungsleistungen plausibilisieren, müssen die Mietzinsrichtlinien abschliessend innerhalb des Verbundes verglichen und plausibilisiert werden (vgl. Kapitel 3.5). Hierbei muss transparent dargelegt werden, inwiefern die auf Basis der Überschreitungsquoten berechneten provisorischen Mietzinsrichtlinien angepasst wurden. Dies erhöht die Transparenz und gegenseitige Akzeptanz der Mietzinsrichtlinien innerhalb des Verbundes.

5.5.2. Festlegung der Mietzinsrichtlinien bei regionalen oder einheitlichen Mietzinsrichtlinien

Bei Mietzinsrichtlinien-Regionen und einheitlichen Mietzinsrichtlinien muss regelmässig überprüft werden, ob die Zusammenfassung der Gemeinden zu Regionen sinnvoll ist. Bei der *Überprüfung der Entscheids* der Bildung von Mietzinsrichtlinien-Regionen bzw. einheitlichen Mietzinsrichtlinien sind Überschreitungsquoten der zentrale Indikator. Falls sich die Überschreitungsquoten zwischen Gemeinden stark unterscheiden, muss geprüft werden, ob die Regionen neu definiert werden müssen oder ob es allenfalls notwendig ist, für die Gemeinden separate Mietzinsrichtlinien zu definieren. Sofern die Regionalisierung der Mietzinsrichtlinien beibehalten wird, können anschliessend provisorische Mietzinsrichtlinien aus den Überschreitungsquoten abgeleitet werden. Diese können daraufhin durch Statistiken zu Angebotsmieten und Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen plausibilisiert werden (siehe Abbildung 6). Im Rahmen des Abgleichs können sich die provisorischen Mietzinsrichtlinien bestätigen oder sie müssen angepasst werden. Das Vorgehen entlang der in der Abbildung aufgeführten Indikatoren wird nachfolgend detailliert beschrieben.

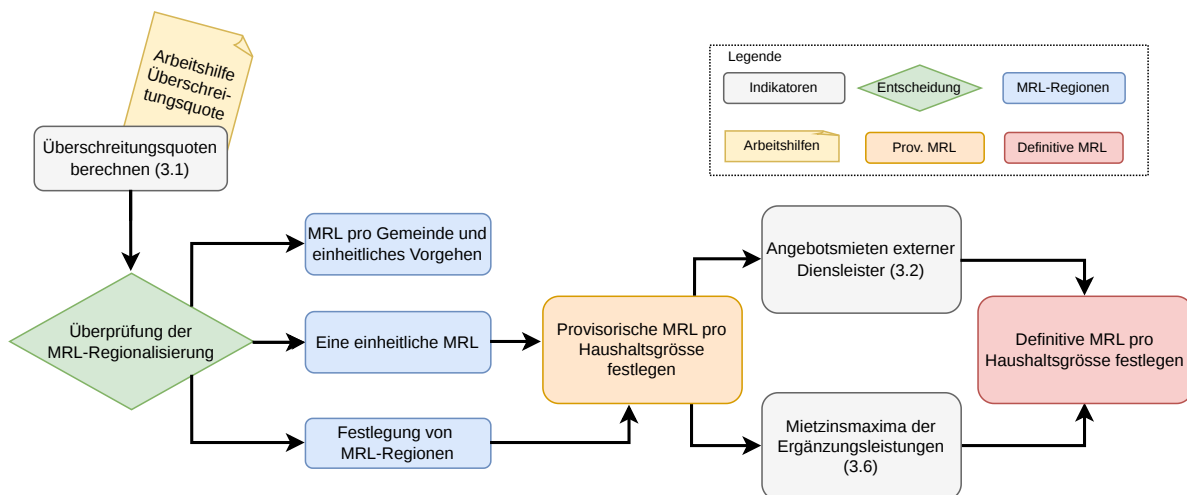


Abbildung 6: Schema für Gemeinden mit Mietzinsrichtlinien-Regionen oder einheitlichen Mietzinsrichtlinien

Überschreitungsquoten

Die Brutto-Überschreitungsquote misst den prozentualen Anteil aller Dossiers pro Haushaltsgrösse, bei denen die Mietkosten über den Mietzinsrichtlinien liegen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang). Diese Quote sollte einmal im Jahr für die gesamte Mietzinsrichtlinien-Region berechnet werden. Die Überschreitungsquote dient nicht nur der Überprüfung der Angemessenheit der festgelegten Regionen, sondern auch der Bemessung von provisorischen Mietzinsrichtlinien pro Haushaltsgrösse. Hier muss im Verbund ein Zielwert definiert werden. In der Praxis zeigt sich, dass ein Zielwert von 10 bis 20% angemessen und politisch durchsetzbar ist. Bei einer zu hohen Überschreitungsquote ist es unwahrscheinlich, dass genügend Wohnungsangebote verfügbar sind für alle Personen mit einer Auflage zur Wohnungssuche. Ausserdem sind hohe Überschreitungsquoten für die Gemeinden mit

erheblichem Aufwand verbunden, da die Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Überprüfung der Wohnungsbemühungen viele Ressourcen in Anspruch nehmen.

Brutto-Überschreitungsquoten unterscheiden nicht, ob Personen die überhöhten Mietkosten selbst aus dem Grundbedarf finanzieren oder ob der Sozialdienst die Mietkosten vollumfänglich übernimmt. Zudem ist nicht ersichtlich, wie hoch der tatsächliche Aufwand für die Unterstützung bei der Wohnungssuche ist. Deshalb ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Brutto-Überschreitungsquote eine Netto-Überschreitungsquote zu berechnen (vgl. Arbeitshilfe im Anhang).

1. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden so festgelegt, dass sich die Brutto-Überschreitungsquote im Verbund bzw. in der Mietzinsrichtlinien-Region pro Haushaltsgrösse auf den gemeinsam definierten Zielwert (10-20%) beläuft.
2. Die provisorischen Mietzinsrichtlinien werden mit den «Angebotsmieten» und den «Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen» plausibilisiert.

Angebotsmieten externer Dienstleister

Die Daten externer Dienstleister geben Auskunft über Anzahl und Preis der verfügbaren lokalen Wohnungen in einem bestimmten Zeitraum sowie über die Leerstandsquote. Sie zeigen ausserdem, welche Wohnungsgrössen auf dem lokalen Markt angeboten werden. Eine häufig genutzte Datenquelle ist das Immobiliencockpit von Wüest Partner. Weitere Datenanbieter sind beispielsweise Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA oder Immomapper.ch. Es ist davon auszugehen, dass sich die Angebotsmieten sowie die Leerstandsquoten innerhalb der festgelegten Mietzinsrichtlinien-Region nicht stark unterscheiden, sonst müsste der entsprechende Entscheid überprüft werden (siehe Anfang des Kapitels). Anhand der Statistiken kann pro Haushaltsgrösse geprüft werden, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien zugänglich ist. Grundsätzlich gilt: Je niedriger die Leerstandsquote ausfällt, desto grösser muss für die entsprechende Haushaltsgrösse das Segment (Perzentil) festgesetzt werden.

Beispielsweise könnte es sein, dass mit der provisorischen Mietzinsrichtlinie für 1-Personen-Haushalte (z. B. 800 CHF) das günstigste Viertel (25. Perzentil) der Wohnungen gemietet werden kann und bei den 4-Personen-Haushalten (z. B. 1'900 CHF) das günstigste Fünftel (20. Perzentil). Falls die Leerstandsquote bei den 4–4.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 0,8%) tiefer wäre als bei den 1–1.5 Zimmer-Wohnungen (z. B. 2,5%), müsste eine Anpassung der provisorischen Mietzinsrichtlinie geprüft werden. In diesem Fall wäre eine Anhebung der provisorischen Mietzinsrichtlinie für die 4-Personen-Haushalte in Betracht zu ziehen (z. B. auf 2'000 CHF), um dem knapperen Wohnungsangebot bei dieser Wohnungsgrösse Rechnung zu tragen. Dieses Vorgehen dient der Plausibilisierung der provisorischen Mietzinsrichtlinien. Eine allfällige Anpassung muss transparent dokumentiert werden.

1. Gemeinden überprüfen, welches Segment des Wohnungsmarktes den Sozialhilfebeziehenden mit den provisorischen Mietzinsrichtlinien pro Haushaltsgrösse im Verbund bzw. in der Mietzinsrichtlinien-Region zur Verfügung steht. Grundsätzlich sollte bei denjenigen Wohnungsgrössen das Segment (Perzentil) am grössten sein, bei denen die Leerstandsquote am niedrigsten ist. Bei starken Abweichungen sollten die provisorischen Mietzinsrichtlinien entsprechend angepasst werden.
2. Die überarbeiteten Mietzinsrichtlinien werden nun mit den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen plausibilisiert.

Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen

Die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen (EL) richten sich ebenfalls an armutsbetroffene Menschen und sind deshalb ein wichtiger Orientierungspunkt für die Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe. Zu beachten ist, dass die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sich auf Brutto-Mietzinse beziehen und nur für wenige Haushaltsgrössen definiert sind. Gemeinden, die Netto-Mietzinsrichtlinien festlegen (vgl. Kapitel 2), müssen von den EL-Mietzinsmaxima durchschnittliche Nebenkosten abziehen, um einen Vergleichswert zu erhalten. Es ist davon auszugehen, dass alle Gemeinden innerhalb der Mietzinsrichtlinien-Region der gleichen EL-Region zugeordnet sind. Sonst müsste der entsprechende Entscheid überprüft werden (siehe Anhang des Kapitels). Anhand der Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen kann der Verbund prüfen, für welche Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen bzw. wie gross die relativen Abstände zu den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen sind.

Wenn für bestimmte Haushaltsgrössen die provisorischen Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfe die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen übersteigen, muss dies legitimiert werden können. Ein Grund wäre insbesondere eine sehr tiefe Leerstandsquote. Wenn die provisorischen Mietzinsrichtlinien unter den Mietzinsmaxima der EL liegen, können die prozentualen Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinien zu den Mietzinsmaxima der EL berechnet werden. Die Abstände sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Ist dies nicht der Fall, müssen entsprechende Abweichungen legitimiert werden können.

- 1) Wenn die provisorischen Mietzinsrichtlinien unter den Ansätzen der EL liegen, können die prozentualen Abstände der provisorischen Mietzinsrichtlinien zu den Ansätzen der EL berechnet werden. Die Abstände sollten prozentual betrachtet ähnlich gross sein. Abweichungen müssen legitimiert werden können.

Nicht berücksichtigte Indikatoren

Nicht alle in den «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» beschriebenen Indikatoren werden zur Bemessung der Mietzinsrichtlinien beigezogen. Nachfolgend werden Gründe für die Nicht-Berücksichtigung dargelegt:

Bestandsmieten	Statistiken zu Bestandsmieten sind für die Bemessung der Mietzinsrichtlinien nicht dienlich, da ihre Entwicklung weniger dynamisch ist als jene der Angebotsmieten. Die Bestandsmieten der Sozialhilfebeziehenden werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Bisherige Mietzinsrichtlinien	Die bisherigen Mietzinsrichtlinien werden durch die Berechnung der Überschreitungsquoten einbezogen.
Eigene Erhebung von Angebotsmieten	Bei einem regional definierten Prozess ist es wichtig, dass alle Gemeinden dieselbe Datengrundlage haben. Dementsprechend sind eigene Erhebungen von Angebotsmieten nicht geeignet.

A. Anhang: Arbeitshilfe Überschreitungsquoten

Die Überschreitungsquote bemisst den Anteil der Haushalte, deren Wohnkosten (Mietzins und Nebenkosten) über den festgelegten Mietzinsrichtlinien liegen. In der Praxis werden die Überschreitungsquoten unterschiedlich berechnet. Idealerweise würde eine kantonale oder nationale Einigung darüber erzielt, wie Überschreitungsquoten berechnet werden. Solange dies nicht der Fall ist, sollten die Gemeinden zumindest transparent ausweisen, wie die Überschreitungsquoten berechnet werden.

Die vorliegende Arbeitshilfe ermöglicht es Gemeinden, ein differenziertes Bild der Überschreitungsquoten zu erhalten und gleichzeitig eine Überschreitungsquote auszuweisen, die einen Vergleich zwischen Gemeinden zulässt.

In der Arbeitshilfe wird zwischen Brutto-Überschreitungsquoten und Netto-Überschreitungsquoten unterschieden.

Brutto-Überschreitungsquoten werden pro Haushaltsgrösse ausgewiesen. Diese beinhalten:

- Dossiers von Klient:innen mit einer Miete über der Mietzinsrichtlinie.
 - Dabei ist weder die Höhe der Überschreitung noch die Frage relevant, wer die Kosten trägt.
- Dossiers von Klient:innen, deren Miete innerhalb der Mietzinsrichtlinie liegt, bei denen jedoch im vergangenen Jahr Nebenkosten aus dem Grundbedarf bezahlt wurden. Wichtig: Diese Praxis ist gemäss den SKOS-Richtlinien nicht zulässig (SKOS-RL 2026: C.4.1.)
- Dossiers von Klient:innen, die in nicht zumutbaren Wohnverhältnissen leben, deren Miete jedoch innerhalb der Mietzinsrichtlinie liegt.
 - Da diese Klient:innen bei der Wohnungssuche unterstützt werden müssen, obschon keine Überhöhung vorliegt, sind diese Fälle separat auszuweisen.

Die Anzahl dieser Dossiers pro Haushaltsgrösse im Verhältnis zu der Gesamtzahl der Dossiers derselben Haushaltsgrösse ergibt die **Brutto-Überschreitungsquote**.

Für die Berechnung der Netto-Überschreitungsquoten werden in einem zweiten Schritt Dossiers abgezogen, bei denen der Sozialdienst die Miete aus folgenden Gründen ohne Auflage zur Wohnungssuche übernimmt:

- Grösse und Zusammensetzung der Familie (SKOS-RL 2026: C.4.1.)
- Verwurzelung an einem bestimmten Ort (SKOS-RL 2026: C.4.1.)
- Alter, Gesundheit und soziale Integration (SKOS-RL 2026: C.4.1.)
- laufendes IV-Verfahren (von Deschwanden 2024)
- Mietzinsübernahmen innerhalb einer Karenzfrist (vgl. Kapitel 4.1).

Nach Abzug dieser Dossiers ergeben sich die **Netto-Überschreitungsquoten**. Diese werden ebenfalls nach Haushaltsgrösse ausgewiesen. Sie umfassen somit nur Dossiers, bei denen Klient:innen die überhöhten Mietkosten entweder aus dem Grundbedarf finanzieren müssen

oder bei denen der Sozialdienst die überhöhten Mietkosten aufgrund zu tief angesetzter Mietzinsrichtlinien langfristig und ohne Auflagen übernimmt.

In einem weiteren Schritt muss die Höhe der Überschreitungen ausgewiesen werden und wer für diese überhöhten Mietkosten aufkommt. Dies liefert wichtige Hinweise, mit welchen Kosten eine Erhöhung der Mietzinsrichtlinien für die Sozialdienste verbunden wäre und wie sich die Überschreitungsquoten bei einer Anpassung der Mietzinsrichtlinien verändern würden. Zudem kann aufgezeigt werden, wie viele Personen Wohnkosten aus dem Grundbedarf finanzieren müssen. Ebenso kann aufgezeigt werden, in wie vielen Fällen der Sozialdienst die überhöhten Mietkosten übernimmt, da die Mietzinsrichtlinien zu tief sind.

Arbeitshilfe Überschreitungsquote

	1 PH	2 PH	3 PH	4 PH	5 PH	6 PH	Bemerkungen
Gesamtzahl der Dossiers pro Haushaltsgrösse							Wenn weniger als 10 Dossiers für eine bestimmte Haushaltsgrösse vorliegen, ist eine Berechnung der Überschreitungsquote nicht sinnvoll.
Gesamtzahl der Dossiers mit einer Miete über der bisherigen Mietzinsrichtlinie							Hier werden alle Mieten über der Mietzinsrichtlinie berücksichtigt, unabhängig von der Höhe der Überschreitung oder der Übernahme der Kosten durch den Sozialdienst. ¹
Dossiers in nicht zumutbaren Wohnverhältnissen innerhalb der Mietzinsrichtlinie							Diese Personen müssen bei der Wohnungssuche unterstützt werden. Deshalb werden sie bei der Überschreitungsquote berücksichtigt.
Brutto-Überschreitungsquote							
Übernahme ohne Auflage aus medizinischen Gründen							Wenn die Datenlage eine detaillierte Darstellung der Mieten, die ohne Auflagen übernommen werden, nicht zulässt, können die Werte kumuliert in der ersten Zeile erfasst werden.
Übernahme ohne Auflage aufgrund eines laufenden IV-Verfahrens							
Übernahme ohne Auflage aufgrund des Alters, der sozialen Verwurzelung, der sozialen Integration oder der Familienkonstellation							
Zwischentotal Überschreitungsquote							
Kurzfristige Übernahme der Überhöhung im Rahmen der Erstanmeldung							
Netto-Überschreitungsquote für MRL							Die Netto-Überschreitungsquote umfasst Dossiers, bei denen die Klient:innen die überhöhte Miete aus dem Grundbedarf bezahlen oder der Sozialdienst etwa aufgrund zu tiefer MRL die Mietkosten übernimmt.

¹ Hier sind auch Dossiers zu berücksichtigen, deren Miete innerhalb der Richtlinie liegt, die jedoch im vergangenen Jahr Nachzahlungen von Nebenkosten aus dem Grundbedarf geleistet haben.

Eine bearbeitbare Excel-Datei ist [hier](#) zum Download verfügbar.

6. 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]
- von Deschwanden, Bernadette (2024). Anrechnung zu hoher Wohnkosten bei hängigem IV-Verfahren. In: Zeitschrift für Sozialhilfe ZESO. URL: https://skos.ch/fileadmin/user_upload/skos_main/public/pdf/Publikationen/Praxis_Anwendung/Praxisbeispiele/2015_Zeso04_Praxisbeispiel_Wohnkosten_IV_RL-V24.pdf [Zugriffsdatum: 12.06.2026]
- 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. [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 [Zugriffsdatum: 29.01.2025]
- SKOS - Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2026). *SKOS-Richtlinien*. URL: <https://rl.skos.ch/lexoverview-2026/> [Zugriffsdatum: 12.06.2026]
- 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 [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