Angemessene Mietzinslimiten: Überschreitungsquote als Indikator

FORSCHUNG Die Studie «Toolbox Mietzinsrichtlinien» der Sozialhilfe Basel-Stadt und der Fachhochschule Nordwestschweiz untersucht, wie Gemeinden ihre Mietzinslimiten festlegen. Sie zeigt auch, dass aktuell viele Sozialhilfebeziehende einen Teil des Grundbedarfs für ihre Miete aufwenden. Die Höhe des Grundbedarfs ist in diesen Fällen somit tiefer als gemäss SKOS-Richtlinien vorgesehen. Mit dem Schlussbericht, der Ende des Jahres vorliegen wird, erhalten Sozialdienste und Sozialbehörden konkrete Hinweise zur Bemessung der Mietzinslimiten.

Angesichts steigender Mieten stellt sich derzeit für viele Gemeinden die Frage, ob ihre Mietzinslimiten noch angemessen sind. Die Limiten zu überprüfen und anzupassen, ist für die Gemeinden herausfordernd. Die SKOS-Richtlinien lassen diesbezüglich viel Spielraum. Im Grundlagenpapier «Wohnen» aus dem Jahr 2020 nannte die SKOS zwar Anhaltspunkte für die Berechnung der Mietzinslimiten, doch fehlen für die Umsetzung in den Gemeinden konkrete Beispiele. Die Studie «Toolbox Mietzinsrichtlinien» soll diese Lücke schliessen und den Sozialdiensten und Sozialbehörden Hinweise geben, wie die Mietzinslimiten festgelegt werden können.

Für die richtlinienkonforme Erstellung und Überprüfung der Mietzinslimiten können sich Gemeinden an verschiedenen Indikatoren orientieren. Dies können unter anderem Angebotsmieten, Überschreitungsquoten, bestehende Limiten, Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen oder die Mietzinslimiten umliegender Gemeinden sein. Ziel der Studie ist es, diese Indikatoren vertieft zu diskutieren und deren Vor- und Nachteile herauszuarbeiten. Dazu wurden 22 Sozialhilfe-Fachkräfte aus 16 Kantonen in einstündigen Interviews befragt, um festzustellen, an welchen Indikatoren sie sich orientieren. Dabei zeigte sich, dass in vielen Gemeinden die Überschreitungsquote, das heisst der Anteil der Haushalte mit überhöhten Mietzinsen, eine zentrale Rolle spielt. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, ob und wie Sozialdienste überhöhte Mieten erheben und welche Rolle die Überschreitungsquote bei der Anpassung der Mietzinslimiten spielt.

Wie berechnen Sozialdienste die Überschreitungsquote?

Die Überschreitungsquote gibt wichtige Hinweise auf die Angemessenheit der bestehenden Limiten. Sie kann daher für die Gemeinden ein wichtiger Indikator bei der Überprüfung und Festlegung der Mietzinslimiten sein. Die Ergebnisse der Befragung zeigen jedoch, dass in einigen Sozialdiensten keine geeigneten Instrumente zur Verfügung stehen, um zeitnah einen Überblick über die Mietkosten der unterstützten Personen zu erhalten. Daher können manche Sozialdienste die Überschreitungsquote nur schätzen.

Ein Vergleich zwischen den Sozialdiensten ist ohnehin kaum möglich, da die Sozialdienste die Quote nicht nach einheitlichen Kriterien erheben. Häufig wird die Überschreitungsquote in Abhängigkeit von der Haushaltsgrösse ausgewiesen und zusätzlich berücksichtigt, ob die Klientinnen und Klienten die überhöhten Mieten aus dem Grundbedarf bezahlen oder ob die Sozialhilfe die effektiven Kosten übernimmt. Im Einzelfall zeigen sich zahlreiche Abweichungen von diesem Vorgehen.

Eine Gemeinde bereinigt die Überschreitungsquote, indem sie nur Personen berücksichtigt, die länger als ein Jahr in der Sozialhilfe sind, weil neu angemeldete Personen oftmals in Wohnungen leben, die zu teuer sind, oder nur eine Überbrückungshilfe erhalten. Einige Gemeinden berücksichtigen bei der Berechnung der Quote, ob in den entsprechenden Fällen eine Integrationszulage oder ein Einkommensfreibetrag im Budget angerechnet wird. Andere Gemeinden berücksichtigen die Höhe der Überschreitung in den Statistiken. Einer-

Die Toolbox unterstützt Sozialdienste bei der Festlegung von Berechnungsmethoden für die Mietzinlimiten. FOTO: SHUTTERSTOCK

seits um abzuschätzen, wie einschneidend die Abzüge vom Grundbedarf sind. Zum anderen, da sie selbst eine Schwelle definiert haben, bis zu welcher prozentualen Überhöhung Klientinnen und Klienten in der Wohnung bleiben dürfen. Diese Schwelle variiert zwischen den Sozialdiensten von 15 bis 35 Prozent.

Welche Relevanz hat die Überschreitungsquote?

Auffällig ist, wie unterschiedlich Sozialdienste auf die Überschreitungsquoten reagieren. Exemplarisch kann dies an zwei Sozialdiensten aufgezeigt werden, die selbst kaum Einfluss auf die Mietzinslimiten nehmen können. Beide Sozialdienste weisen eine Überschreitungsquote von ca. 40 Prozent auf. Als Reaktion darauf übernimmt der erste Sozialdienst, der für mehrere Gemeinden zuständig ist, viele überhöhte Mieten, da diese nicht von den Gemeinden genehmigt werden müssen. Der zweite Sozialdienst übernimmt nur in Ausnahmefällen überhöhte Mieten, hat aber die Unterstützung bei der Wohnungssuche intensiviert. Die Klientinnen und Klienten werden bei der Wohnungssuche und bei Bewerbungsschreiben unterstützt und bei Bedarf zu Wohnungsbesichtigungen begleitet.

Einige Sozialdienste nehmen den Anteil der überhöhten Mieten als Ausgangspunkt, um bei den Sozialbehörden eine Erhöhung der Mietzinslimiten anzustossen. So sind mehrere Sozialdienste aufgrund einer hohen Überschreitungsquote zum Schluss gekommen, dass die Mietzinslimiten angepasst werden müssen. Exemplarisch können zwei Gemeinden genannt werden, die ebenfalls beide eine Überschreitungsquote von über 40 Prozent hatten. In beiden Gemeinden löste dies einen Prozess aus, in dem unter Einbezug weiterer Indikatoren wie den Angebotsmieten, der Leerwohnungsziffer, dem Abgleich mit den Mietzinslimiten der umliegenden Gemeinden sowie den EL-Ansätzen neue Limiten festgelegt wurden.

Automatische Erhöhung der Mietzinslimiten bei einer Überschreitungsquote von 15 Prozent

Einer der befragten Sozialdienste orientiert sich bei der Festlegung der Mietzinslimiten ausschliesslich am Anteil der Dossiers mit überhöhten Mietzinsen. Dieser Sozialdienst sah bei einer Überschreitungsquote von 25 Prozent dringenden Handlungsbedarf. Dies verkompliziere den Beziehungsaufbau mit den Klientinnen und Klienten, da praktisch bei jedem Gespräch thematisiert werden müsse, dass die Wohnung zu teuer sei. Zudem sei es aus professioneller Sicht nicht hinzunehmen, dass bei so vielen Klienten und Klientinnen der Grundbedarf vermindert werde. Der Sozialdienst schlug deshalb der Sozialbehörde vor, die Limiten jeweils anzupassen, wenn die Überschreitungsquote 15 Prozent übersteigt. Seit der Einführung dieses Verfahrens wird die Überschreitungsquote pro Haushaltsgrösse einmal im Jahr überprüft. Wenn die Überschreitungsquote höher als 15 Prozent liegt, führt dies automatisch zu einer Erhöhung der Mietzinslimiten.

Das Problem der versteckten überhöhten Mieten

Bei mehreren befragten Sozialdiensten, die Bruttomietzinslimiten festgelegt haben, fallen für Sozialhilfebeziehende Nachzahlungen bei der Nebenkostenabrechnung an. Einige Sozialdienste ziehen dabei die Nachzahlung vom Grundbedarf ab. Andere stellen Anträge bei Stiftungen oder greifen auf interne Fonds zurück, um die Kosten zu decken. Nur in wenigen Fällen werden die Nachzahlungen über situationsbedingte Leistungen beglichen. Obwohl diese Praxis zu einer zusätzlichen Reduktion des Grundbedarfs führen kann, wird dies bei der Berechnung der Überschreitungsquote nicht berücksichtigt. Ein Sozialdienst gibt beispielsweise eine Überschreitungsquote von ca. 30 Prozent an. Bei ca. 60 Prozent aller Dossiers fallen jedoch am Jahresende noch zusätzliche Nebenkosten an, die zum Teil von den Sozialhilfebeziehenden übernommen werden müssen. ■

Dr. Christophe Roulin, Dr. Benedikt Hassler
FHNW Soziale Arbeit

Valentin Schnorr
Sozialhilfe Basel-Stadt