

Wenn die Miete über die geltende Limite angehoben wird

PRAXISBEISPIEL Entspricht die Miethöhe nach einer Mietzinserhöhung nicht mehr den Richtwerten der Gemeinde, muss der Sozialdienst prüfen, ob Gründe zur Übernahme der überhöhten Wohnkosten vorliegen. Dies sofern nachweislich keine kostensenkenden Massnahmen getroffen, keine günstigere Wohnung gefunden werden konnte und ein Umzug unverhältnismässig ist.

Paloma Peyer, Jahrgang 1994, sucht lange eine Wohnung in Zürich. Sie ist erleichtert, als sie per Februar 2021 eine 1-Zimmer-Wohnung mit einem monatlichen Bruttomietzins von CHF 1200 findet. Im Juni 2023 informiert die Verwaltung über die Mietzinserhöhung von CHF 71 per Oktober 2023 infolge Anpassung an den Referenzzinssatz, Teuerungsausgleichs und allgemeiner Kostensteigerung. Ab Oktober 2023 beträgt der monatliche Bruttomietzins von Paloma Peyer CHF 1271. In Zürich gilt für Einzelpersonen eine maximale Bruttomiete von CHF 1200 (Stand Januar 2024).

→ FRAGE

Wie ist mit den überhöhten Wohnkosten von Paloma Peyer umzugehen?

→ GRUNDLAGEN

Gemäss SKOS-RL C.4.1. Abs.1 wird von Sozialhilfe beziehenden Personen erwartet, dass sie in günstigem Wohnraum leben, d. h. ihr Mietzins soll für die ortsüblichen Verhältnisse preiswert sein. Da das Mietzinsniveau regional oder kommunal unterschiedlich ist, haben die meisten Gemeinden kommunale Richtwerte festgelegt (Empfehlung gemäss SKOS-RL C.4.1. Erläuterungen lit. a).

Entsprechen die Wohnkosten nicht diesen Richtwerten, muss zuerst überprüft werden, ob Gründe vorliegen, welche die Übernahme der höheren Wohnkosten rechtfertigen.

Gründe können die Grösse und Zusammensetzung der Familie sein, eine allfällige Verwurzelung an einem bestimmten Ort oder das Alter und die Gesundheit der betroffenen Personen. Sprechen keine Gründe für den Erhalt der Wohnung, und können keine kostensenkenden Massnahmen wie Untermiete getroffen werden, wird die unterstützte Person aufgefordert, sich eine günstigere Unterkunft zu suchen. Dafür ist eine Auflage nach dem jeweiligen Sozialhilfegesetz, vorliegend gemäss § 21 SHG notwendig, welche verhältnismässig zu sein hat. Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz fordert, dass die Massnahmen zur Verwirklichung des Ziels geeignet und erforderlich sind. Ausserdem muss der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen stehen, die den Betroffenen auferlegt werden (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung, SKOS-RL A.4.2).

Wird eine Auflage ausgesprochen und findet eine Person während der gesetzten Frist keine günstigere Wohnung und kann sie ihre erfolglosen Bemühungen mit Belegen nachweisen, ist eine neue Frist anzusetzen (vgl. auch SKOS-RL C.4.1 Abs. 3 bis 6 sowie Erläuterung lit. b). Kann die Person keine oder ungenügende Suchbemühungen vorweisen, so können die übernommenen Wohnkosten nach Ablauf der Frist reduziert werden.

→ ANTWORTEN

• Die Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhung ist in formeller (amtlich genehmigtes Formular, Kündigungsfrist und -termin, Begründung, Aufführung bisheriger Mietzins etc.) und rechnerischer (z. B. mittels Mietzinsrechner Mieter:innenverband) Hinsicht zu überprüfen. Hat die Verwaltung sowohl die formalen Voraussetzungen eingehalten als

auch die Erhöhung des Nettomietzins korrekt berechnet, kann die Mietzins-erhöhung nicht angefochten werden.

- Peyer ist laut eigenen Angaben gesund, alleinstehend und kinderlos. Ein Wegzug aus der Stadt sei jedoch für sie – vor allem wegen der sozialen Kontakte – unvorstellbar, ein Quartierwechsel schon. Damit liegen keine Gründe vor – wie erhöhtes Alter, körperliche Einschränkungen oder Quartierverbundenheit –, welche die Übernahme der höheren Wohnkosten rechtfertigen würden.
- Als nächstes ist die Verhältnismässigkeit einer Auflage zu prüfen. Viele Vermietende in der Schweiz haben die Mietzins-erhöhung 2023 an den Referenzzinssatz und die Teuerung angepasst sowie eine allgemeine Kostensteigerung verrechnet. Dies sind externe Faktoren, welche Paloma Peyer durch ihr Verhalten nicht beeinflussen kann. Ferner besteht in Zürich ein Mangel an kostengünstigem Wohnraum. Deshalb werden die Sozialen Dienste die Mietzinslimiten im Laufe des Jahres 2024 erhöhen.

Insgesamt sind die Chancen, dass Paloma Peyer eine Wohnung findet, deren Bruttomietzins in den aktuell geltenden Mietzinsrichtlinien liegt, gering. Nach der Erhöhung der Mietzinslimiten wird die Miete von Peyer den Vorgaben wahrscheinlich entsprechen. Es fehlt damit an Verhältnismässigkeit, eine Auflage gemäss § 21 SHG auszusprechen. Der überhöhte Mietzins soll – im Sinne einer Übergangslösung bis zur Einführung der neuen Mietzinsrichtlinien – übernommen werden. ■

Rachel Mosimann

Soziale Dienste Stadt Zürich, im Auftrag der Kommission Richtlinien und Praxis

PRAXIS

In dieser Rubrik werden exemplarische Fragen beantwortet und publiziert, die der SKOS im Rahmen ihrer Beratungsangebote gestellt werden. Weitere Informationen unter [skos.ch](https://www.skos.ch) → Beratung für Institutionen.