

Mietzins

M.03

Ziel und Zweck – Grundsätze

Jede Person hat Anspruch auf ein angemessenes, menschenwürdiges Obdach. Die Sozialhilfe übernimmt deshalb grundsätzlich den Mietzins für eine Wohnung (bei Wohneigentum den Hypothekarzins) oder eine andere Unterkunft.

Doch weder das Sozialgesetz des Kantons Solothurn bzw. die Sozialverordnung noch die SKOS-Richtlinien geben in konkreten Beträgen darüber Auskunft, wie hoch Mietkosten sein dürfen.

Generell werden Mietzinse von der Sozialhilfe jedoch nur im ortsüblichen Rahmen angerechnet.

Vorgehen

Die Sozialkommissionen legen die ortsüblichen Mietmittelwerte für ihre Sozialregion in Mietzinsrichtlinien fest. Die festgesetzten Mietwerte müssen aber auch den ortsüblichen Mietzinsen entsprechen und dürfen nicht tiefer angesetzt werden.

Beispiel:

Für die Stadt Solothurn und Olten gelten zum Beispiel folgende interne Richtlinien für die ortsüblichen Mietzinse (inkl. Nebenkosten):

	<i>Solothurn</i>	<i>Olten</i>
• Einpersonenhaushalt	Fr. 750.--	Fr. 800.--
• Zweipersonenhaushalt	Fr. 1'000.--	Fr. 1'000.--
• Dreipersonenhaushalt	Fr. 1'200.--	Fr. 1'200.--
• Vierpersonenhaushalt	Fr. 1'450.--	Fr. 1'300.--

Jede weitere Person max. Fr. 100.-- zusätzlich.

Bei der Anwendung der Mietzinsrichtwerte sind aber folgende zwei Dinge zu beachten:

1. Im Sozialhilferecht gilt das Prinzip der Individualisierung. Dies verlangt, dass Hilfeleistungen dem Einzelfall angepasst werden müssen. Die Festlegung der Mietkosten in der Bedarfsrechnung ist davon trotz aller möglicher Objektivierung nicht ausgenommen. Welche Wohnsituation für eine bedürftige Person angezeigt erscheint, bedarf der individuellen Abklärung und die Sozialkommission ist verpflichtet, von einer Richtlinie über Mietkosten abzuweichen, sollte der Einzelfall dies gebieten.
2. Bedarfsrechnungen müssen der Realität entsprechen. Richtlinien über Mietkosten sind nur solange richtig und anwendbar, wie genügend Wohnungen im entsprechenden Preissegment vorhanden sind, die auch an Sozialhilfebezüger vermietet werden. Ansonsten zwingt man die Bedürftigen indirekt, die Gemeinde bzw. Sozialregion zu verlassen, was dem geltenden Recht widerspricht.

Überhöhte Wohnkosten sind so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Lösung zur Verfügung steht. Die regionalen Sozialdienste haben die Aufgabe, die Sozialhilfebezüger bei der Suche nach günstigem Wohnraum aktiv zu unterstützen. Übliche Kündigungsstermine sind in der Regel zu berücksichtigen.

M.03

Die auf Sozialhilfe angewiesenen Personen können bei Berücksichtigung der aktuellen Umstände dazu verpflichtet werden, sich eine günstigere Wohnung zu suchen.

Weigern sich die Betroffenen eine günstigere Wohnung zu suchen oder in eine effektiv verfügbare und zumutbare günstigere Wohnung umzuziehen, müssen sie damit rechnen, dass künftig nur noch der tiefere ortsübliche Mietzins angerechnet wird.

Bevor der Umzug in eine günstigere Wohnung jedoch verlangt wird, ist die Situation im Einzelfall genau zu prüfen. Insbesondere sind folgende Punkte bei einer Entscheidung zu berücksichtigen: die Grösse und die Zusammensetzung der Familie, eine allfällige Verwurzelung an einem bestimmten Ort, das Alter und die Gesundheit der betroffenen Personen sowie der Grad ihrer sozialen Integration.

Bemerkungen

Wohnnebenkosten, d.h. Kosten für Heizung und Warmwasser, sind nach effektivem Aufwand zu vergüten, sofern sie nicht über die Wohnnebenkostenabrechnung mit der Vermieterin/dem Vermieter verrechnet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Rückerstattungen aus zu viel bezahlten Akontozahlungen an Heiz- und Nebenkosten als Einnahme verrechnet werden.

Für Wohn- und Lebensgemeinschaften (SKOS-Richtlinien F.5.1) werden die Wohnungskosten nach Pro-Kopf-Anteilen getragen.

In jedem Fall muss ein schriftlicher Mietvertrag vorliegen. Der Vermieterin bzw. dem Vermieter ist auf Anfrage hin eine schriftliche und befristete Kostengutsprache für den Mietzins zu erteilen.

Betreffend die Kostengutsprache ist folgender Text vorgesehen:

„Der regionale Sozialdienst der XXX leistet für Familie Muster eine subsidiäre Kostengutsprache für eine Mietwohnung in der Gemeinde XXX bzw. Sozialregion YYY für den Betrag eines Monatsmietzinses (max. Fr..... inkl. Nebenkosten). Die Kostengutsprache ist gültig während der Dauer der Sozialhilfeunterstützung, längstens ein Jahr. Der Mietzinsausstand ist dem Sozialdienst bis zum 20. des laufenden Monats zu melden.“

Mietzinsausstände werden von der Sozialhilfe in der Regel nicht übernommen. Ausnahme, wenn damit voraussichtlich weniger wirtschaftliche Hilfe geleistet werden muss.

Grundlagen

- SKOS-Richtlinien B.3

Praxis (Kreisschreiben; Entscheide)

Korrektes Vorgehen der Sozialhilfebehörden bei überhöhten Mietkosten

Liegen die effektiven Mietkosten über dem ortsüblichen Miethöchstwert und ist es der unterstützten Person individuell zumutbar in eine günstigere Wohnung umzuziehen, ist zu prüfen, ob zum aktuellen Zeitpunkt genügend freie Wohnungen im festgelegten Preissegment (ortsübliche Mietzinse) vorhanden sind.

In regionalen Zeitungen oder auf Websites wie www.homegate.ch oder www.immoscout24.ch kann der freie Wohnungsmarkt anhand der Wohninserate überprüft werden

Kann festgestellt werden, dass im geforderten Preissegment genug Wohnungen zur Miete freistehen, ist von der unterstützten Person zu fordern, dass sie sich innerhalb der Unterstützungsgemeinde bzw. Unterstützungsregion um günstigeren Wohnraum bemühen muss.

Der unterstützten Person **muss die Auflage zur Suche einer günstigeren Wohnung zwingend verfügt werden**, wobei sie gleichzeitig darüber in Kenntnis gesetzt werden muss, dass sie bei Nichtbeachtung dieser Auflage mit einer Herabsetzung des Mietzinses auf das ortsübliche Mass zu rechnen hat.

Dieses Vorgehen ist durch die §§ 17 + 165 SG zwingend vorgeschrieben und einzuhalten, damit einer Kürzung die rechtliche Wirkung zukommt.

- **Verfügung mit der Auflage zur Suche einer günstigeren Wohnung**
- **Verfügung mit der Kürzung der Mietkosten auf den ortsüblichen Mietwert**

Entsprechend ist es nicht erlaubt, bereits zu Beginn einer Unterstützung eine verminderte Miete in die Berechnung aufzunehmen. Überhöhte Wohnungskosten sind so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Wohnung zur Verfügung steht.

Bei Neuzuzüger, welche bereits vor dem Umzug am alten Wohnort von der Sozialhilfe unterstützt wurden, sind bei nahtloser Weiterführung der Unterstützung nur die ortsüblichen Mietkosten zu übernehmen.

Querverweise (im Handbuch selbst)

- Konkubinat
- Kürzung von Sozialhilfeleistungen
- Mietkosten bei Untermietverhältnissen
- Übernahme von Hypothekarzinsen