

Auszug aus dem Protokoll
der Sozialbehörde
vom 06.09.2023



Sozialbehörde
Schönenbergstrasse 4
Postfach
8820 Wädenswil

Richtlinien für die Bemessung der Wohnkosten im Unterstützungsbudget (SKOS Kapitel C.4)

Ausgangslage

Die Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) und die kantonale Gesetzgebung lassen bezüglich der Bemessung der Wohnkosten einen gewissen Ermessensspielraum offen.

Es ist daher an den Gemeinden, Richtlinien für angemessene Wohnkosten festzulegen.

Basierend auf den Daten von Wüest und Partner sowie Angaben des Mieterverbands, grösseren Schweizer Städten und den Mietzinsmaxima der Zusatzleistungen erfolgt eine Anpassung der Mietzinsrichtlinien. Die Anpassung wird vorgenommen, um den Wohnkosten in Wädenswil gerecht zu werden und der Klientel zu ermöglichen, günstigen und zweckdienlichen Wohnraum in Wädenswil zu finden. Durch den signifikanten Wegfall von günstigem Wohnraum, durch den Abriss und Neubau von Wohnungen an verschiedenen Standorten in der Stadt Wädenswil, wurde die Wohnungsknappheit zusätzlich verschärft und eine Anpassung notwendig. Letztmalig erfolgte eine Anpassung der Richtlinien durch die Sozialbehörde am 25. November 2015 sowie am 24. März 2021. Am 14. September 2022 beschloss die Sozialbehörde zudem die auf zwei Jahre befristete ergänzende Richtlinien aufgrund der Energiekrise und den steigenden Energiepreisen. Bisher wurden jeweils die Mietkosten inkl. Nebenkosten in diesen Richtlinien festgelegt. Solange die Nebenkosten, insbesondere die Energiekosten relativ stabil sind, funktioniert dieses System gut. Es stösst aber an Grenzen, sobald sich diese verändern. In der Folge stellen zunehmend Gemeinden ihre Richtlinien um und bestimmen neu die Nettomietzinse. Dieses Vorgehen erscheint auch für Wädenswil zielführend.

Bei der Festlegung sind verschiedene Grundsätze zu berücksichtigen:

a) Die Wohnkosten müssen angemessen sein

Bei der Festlegung der Wohnkosten soll der Schritt in die finanzielle Unabhängigkeit möglichst nicht verhindert werden. In der Stadt Wädenswil werden Mietzinslimiten festgelegt, innerhalb derer ein bestehender Mietzins exkl. Nebenkosten als angemessen gilt. Die Höhe orientiert sich an der Auswertung der statistischen Daten und den Mietzinslimiten der Zusatzleistungen. Da diese aber insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten sehr tief angesetzt sind und der Spielraum zur Übernahme von erhöhten Mietzinsen mit dem Grundbedarf für den Lebensunterhalt sehr viel kleiner ist, als bei den Zusatzleistungen, wurden diese ab drei Personen etwas höher angesetzt. Der Grundbedarf ist bei den Zusatzleistungen in allen Lebenssituationen mind. CHF 600.00 höher als in der Sozialhilfe, sodass Personen die Zusatzleistungen erhalten nie durch eine höhere Miete sozialhilfeberechtigt würden.

- b) Bei überhöhten Wohnkosten ist eine günstigere Wohngelegenheit zu suchen

Sind die Wohnkosten gemäss Ziff. 1 dieser Richtlinien zu hoch, wird von den unterstützten Personen erwartet, dass sie von der bisherigen Wohngelegenheit in eine kostengünstigere umziehen. Dies kann auch der Wechsel von einer Wohnung in ein Zimmer bedeuten.

- c) Die Situation von Wohngemeinschaften ist bei der Festlegung der Mietzinslimiten zu berücksichtigen

Aufgrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundenen höheren Wohnkosten wohnen heute mehr Personen in Wohngemeinschaften als früher. Personen in Wohngemeinschaften verursachen in aller Regel tiefere Wohnkosten als Alleinlebende. Sie benötigen jedoch mehr Platz als eine Familie oder eine Lebensgemeinschaft. Dies ist in den Richtlinien angemessen zu berücksichtigen.

- d) Die Lebenssituation von jungen Erwachsenen ist speziell zu berücksichtigen

Es ist jungen Erwachsenen zuzumuten besonders günstig zu wohnen, um im Vergleich zu nicht unterstützten jungen Erwachsenen nicht besser gestellt zu sein. Daher wird von diesen erwartet, eine günstige Wohngelegenheit in einem Mehr-Personen-Haushalt oder einem Zimmer mit oder ohne Kochgelegenheit zu schaffen. Die Bemessung der angemessenen Wohnkosten erfolgt nach den Prinzipien der Wohn- und Lebensgemeinschaft.

Die Sozialbehörde beschliesst:

1. Maximal zulässiger Mietzins exkl. Nebenkosten für Wohngelegenheiten

Bei bereits gemieteten Wohngelegenheiten werden Mietzinse exklusiv im Mietvertrag ausgewiesenen Nebenkosten (Nettomietzins) bis zu den in den untenstehenden Tabellen erwähnten Beträgen akzeptiert und in der Bedarfsrechnung unbefristet berücksichtigt. Basierend auf der Auswertung von einschlägigen Unternehmen liegt die durchschnittliche Höhe der Nebenkosten bei 10-15% des Nettomietzinses. Dabei werden in den Unternehmen die Nebenkosten von allen zu Verfügung stehenden Mietwohnungen berücksichtigt. Die Wohnkosten, welche von den Sozialen Diensten ausgerichtet werden betreffen grösstenteils ältere Mietobjekte, die höhere Nebenkosten aufweisen. Aufgrund der Auswertungen von Wädenswil wird der obere Ansatz von 15% als Nebenkosten genommen. Falls kein Nettomietzins vorliegt wird für die Eruiierung des Nettomietzinses die Bruttomiete um 15% reduziert.

- a) bei Einzelpersonen, Ehepaaren, Familien, Konkubinen, Alleinerziehenden, Lebensgemeinschaften:

Haushaltform	Maximal zulässiger Mietzins für Haushalt exkl. Nebenkosten in CHF	Max. zulässige monatliche Nebenkosten inkl. jährliche Nachrechnung (30% des Nettomietzinses)
1-Personen-Haushalt (ab 25 Jahren)	1'130.00	339.00
1-Personen-Haushalt (18 bis 25 Jahre)	690.00	207.00
2-Personen-Haushalt	1'380.00 (690.00 pro Person)	414.00
3-Personen-Haushalt	1'730.00 (576.65 pro Person)	470.00
4-Personen-Haushalt	1'900.00 (475.00 pro Person)	570.00
pro zusätzliche Person	plus 150.00	

- b) bei Personen in Wohngemeinschaften:

Haushaltform	Maximal zulässiger Mietzins für Haushalt exkl. Nebenkosten in CHF	Max. zulässige monatliche Nebenkosten inkl. jährliche Nachrechnung (30% des Nettomietzinses)
2-Personen-Haushalt junge Erwachsene	1'380.00 (690.00 pro Person)	414.00
2-Personen-Haushalt	1'730.00 (865.00 pro Person)	470.00
3-Personen-Haushalt	1'900.00 (633.35 pro Person)	570.00
ab 4-Personen-Haushalt	510.00 pro Person	

- c) bei Einzelpersonen oder Familien, die in Untermiete bei einer Familie wohnen:

Einzelpersonen, die bei einer Familie in Untermiete wohnen oder Einzelpersonen, die gleichberechtigt mit einer Familie eine Wohnung mieten, wird der angemessene Mietzinsanteil exkl. Nebenkosten für eine Person in einer Wohngemeinschaft (gemäss Ziff. 1 b dieser Richtlinien) gemäss Anzahl aller in der betreffenden Wohngelegenheit lebenden Personen angerechnet.

Beispiel: 1 Person (Unterstützungseinheit) lebt mit 4-Personen-Familie (Unterstützungseinheit). Die maximale Nettomiete beträgt CHF 2'920.00 (für 5 Personen). Mietanteil für 1 Person (Unterstützungseinheit) beträgt netto CHF 510.00.

Familien (gemäss Ziff. 1 a dieser Richtlinien), die bei einer anderen Familie in Untermiete leben oder Familien, die gleichberechtigt eine Wohnung mieten, wird der angemessene Mietzinsanteil exkl. Nebenkosten (gemäss Ziff. 1 a dieser Richtlinien) gemäss Anzahl aller in der betreffenden Wohngelegenheit lebenden Personen ermittelt und um insgesamt CHF 300.00 erhöht.

Beispiel: 2-Personen-Familie (Unterstützungseinheit) mit 4-Personen-Familie (Unterstützungseinheit). Die maximale Nettomiete beträgt CHF 2'200.00 (für 6 Personen) plus Erhöhung um CHF 300.00 = CHF 2'500.00. Kopfquote: CHF 2'500.00 / 6 Personen = CHF 416.66.

- d) bei Personen, deren Kinder im Rahmen des Besuchsrechts regelmässig (z.B. jedes zweite Wochenende) übernachten:

Personen, deren Kinder im Rahmen des Besuchsrechts regelmässig bei ihnen übernachten benötigen mehr Wohnraum als Einzelpersonen. Dieser Sachverhalt ist in den Richtlinien angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass der benötigte Wohnraum nicht im gleichen Mass zunimmt wie bei einer weiteren Person im Haushalt. Gestützt auf die Empfehlungen der SKOS (im Rahmen der ZESO Praxisbeispiele) werden bei der Ermittlung des maximal zulässigen Mietzinses exkl. Nebenkosten die Kinder halb angerechnet.

Beispiel: Beim Besuch eines Kindes gilt die maximale Nettomiete zwischen dem 1- und dem 2-Personen-Haushalt. Bei zwei Kindern, welche gleichzeitig auf Besuch kommen, gilt die maximale Nettomiete für den 2-Personen-Haushalt usw.

- e) bei Personen, welche auf eine rollstuhlgängige Wohnung angewiesen sind:

Bei Personen, welche aus gesundheitlichen Gründen auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird ein Rollstuhlzuschlag gewährleistet. Der Rollstuhlzuschlag beträgt pauschal CHF 455.00 pro Monat und Haushalt. Dies entspricht der selben Pauschale, wie dies auch bei den Zusatzleistungen der Fall ist. Da es sich bei der Pauschale der Zusatzleistungen um die Bruttomietzinse handelt, werden 15% als Nebenkosten abgezogen.

Beispiel: Bei einem 2-Personen-Haushalt, in welchem eine Person auf einen Rollstuhl angewiesen ist, beträgt die maximale Nettomiete CHF 1'380.00 plus CHF 455.00 = CHF 1'835.00. Die maximale Nettomiete verändert sich nicht, wenn beide Personen im Haushalt auf einen Rollstuhl angewiesen wären.

- f) Umgang mit pauschalem Mietzins oder inkludierten Nebenkosten

Je nach Mietvertrag ist der Nettomietzins nicht explizit ausgewiesen. Bei nicht ausgewiesenem Nettomietzins wird von Nebenkosten im Umfang von 15% ausgegangen. Für die Ermittlung des Nettomietzinses wird die Bruttomiete um 15% reduziert. Nebenkosten, die im Mietvertrag nicht explizit genannt werden, sind im Mietzins enthalten.

- g) Umgang mit weiteren Leistungen, die in den Nebenkosten inkludiert sind

Je nach Wohnverhältnis werden weitere Leistungen wie Strom, Serafe, Wlan, usw. in den Mietkosten inkludiert. Leistungen, welche durch den Grundbedarf gedeckt sind, müssen von den Wohnkosten abgezogen werden, um die effektiven Wohnkosten zu ermitteln.

- h) Nebenkosten (Nebenkostenabrechnung)

Zuzüglich zu den Nettomietzinsen werden monatliche Nebenkosten sowie jährliche Nachrechnungen von maximal 30% des Nettomietzinses berücksichtigt. Entsprechend ist die Berücksichtigung der Nebenkosten im Unterstützungsbudget plafoniert, unabhängig ob die Nebenkosten monatlich als Aktontobetrag im Mietzins inkludiert sind oder zusätzlich als jährliche Abrechnung in Rechnung gestellt werden. Bei Nebenkosten inklusive jährlicher Nachrechnung, die mehr als 30% des Nettomietzinses betragen, gilt Ziff. 2 der Richtlinien für Wohnkosten. Bei besonderen Wohnverhältnissen, wie beispielsweise Alterswohnungen, werden höhere Nebenkosten akzeptiert, sofern diese zusätzlichen Leistungen beinhalten, welche gemäss Vertrag ersichtlich sind, und die maximal zulässige Bruttomiete gemäss vorliegender Richtlinie nicht überschritten wird.

Beispiel: 1-Personen-Haushalt. Nettomiete beträgt CHF 1'050.00 monatliche Nebenkosten CHF 200.00. Nachrechnung Nebenkosten für 12 Monate beträgt CHF 1'800.00. Total monatliche Nebenkosten: CHF 200.00 plus CHF 150.00 (CHF 1'800.00 / 12 Monate), somit total CHF 350.00. Gemäss Ziff. 1 a dieser Richtlinien dürfen die Nebenkosten monatlich max. CHF 339.00 betragen. Nebenkosten sind somit CHF 11.00 über den Richtlinien. Es gilt somit Ziff. 2 der Richtlinien für das weitere Vorgehen.

i) Möblierte Wohnungen/Zimmer

Bei Wohnraum, welcher möbliert vermietet wird, kann zum Nettomietzins gemäss Ziff. 1 ein Betrag von max. 20% als Zuschlag für die Möblierung in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden.

2. Vorgehen bei zu hohem Nettomietzins oder zu hohen Nebenkosten

Ist der maximal zulässige Mietzins exkl. Nebenkosten höher als die unter Ziff. 1 genannten Beträge, gilt der Mietzins exkl. Nebenkosten als zu hoch. Ebenfalls als zu hoch gilt er, wenn die monatlichen Nebenkosten inklusive jährlicher Nachrechnung der Nebenkosten 30% des Nettomietzinses übersteigt. Übersteigt die jährliche Nachrechnung den maximal in der Bedarfsrechnung berücksichtigte Betrag ist die Nachrechnung einmalig zu übernehmen und die zukünftige Übernahme zu befristen. Bei der Befristung ist die Ziff. 2.1 dieser Richtlinie anzuwenden.

2.1 Befristung der Finanzierung des Mietzinses exkl. Nebenkosten

Grundsätzlich wird ein zu hoher Mietzins exkl. Nebenkosten nur befristet in der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

Liegt der aktuelle Mietzins exkl. Nebenkosten bis 20% über den unter Ziff. 1 genannten Beträgen, so ist dessen Berücksichtigung auf maximal den nächsten ortsüblichen Kündigungstermin plus ein Jahr zu befristen.

Liegt der aktuelle Mietzins exkl. Nebenkosten mehr als 20% über den unter Ziff. 1 genannten Beträgen, so ist dessen Berücksichtigung bis zum nächsten ortsüblichen Kündigungstermin zu befristen.

Zudem werden die betroffenen Personen aufgefordert, eine ihren Möglichkeiten entsprechende Wohngelegenheit zu suchen und die Wohnungssuche unaufgefordert gegenüber den Sozialen Diensten zu dokumentieren.

Falls innert der gesetzten Frist trotz intensiver Suche und dem erbrachten Nachweis der Suche keine günstigere Wohngelegenheit gefunden werden konnte, so ist die Befristung der Berücksichtigung des zu hohen Mietzinses exkl. Nebenkosten um maximal sechs weitere Monate zu verlängern.

Nach Ablauf der Frist ist nur noch der maximal zulässige Mietzins exkl. Nebenkosten (siehe Ziff. 1) in der Bedarfsrechnung zu berücksichtigen.

2.2 Abweichung von der Befristung der Mietzinsfinanzierung

Eine Befristung der Übernahme des Mietzinses exkl. Nebenkosten kann aus verschiedenen Gründen nicht oder mit längeren Fristen angezeigt sein. Beispielsweise bei Familien mit eingeschulden Kindern, bei Personen kurz vor der Pensionierung oder bei Personen mit psychischen Problemen ist genau abzuwägen, ob eine Befristung bzw. ein Wohnungswechsel nicht schwerwiegende Folgeprobleme auslösen würde.

Fälle, welche aufgrund dieser Überlegungen ein Abweichen vom unter Ziff. 2.1 festgelegten Verfahren benötigen, müssen detailliert begründet und zum Entscheid der Sozialbehörde vorgelegt werden.

3. Übernahme von Mietzinskautionen und Genossenschaftsanteilen

Nach Möglichkeit werden Garantieerklärungen anstelle von Mietzinskautionen übernommen.

Garantieerklärungen bzw. Mietzinskautionen sowie Genossenschaftsanteile können für Mietverhältnisse übernommen bzw. ausgestellt werden, bei welchen der Mietzins exkl. Nebenkosten den Richtlinien unter Ziff. 1 entspricht. Ebenfalls können sie ausgestellt werden, sofern die unterstützten Personen aufgrund einer zu teuren Wohngelegenheit oder drohenden Obdachlosigkeit in eine geringfügig den maximal zulässigen Mietzins exkl. Nebenkosten übersteigende Wohngelegenheit umzieht. Geringfügig zu teuer gilt sie dann, wenn sie maximal 10% über dem maximal zulässigen Mietzins exkl. Nebenkosten liegt.

4. Weitere Regelungen

4.1 18- bis 25-jährige Sozialhilfebeziehende

Die Unterstützung von 18- bis 25-jährigen Personen, die in einem eigenen Haushalt wohnen, ist gemäss Ziff. 2.1 zu befristen. Falls hinreichende Gründe zum Führen eines eigenen Haushaltes vorliegen, müssen diese der Sozialbehörde detailliert zum Entscheid vorgelegt werden.

4.2 Wohnungswechsel während der Unterstützungsdauer

Sofern eine Wohngelegenheit für die Lebenssituation geeignet ist, wird für einen freiwilligen Wohnungswechsel in eine teurere Wohngelegenheit keine Mietzinsbestätigung abgegeben. Der bisherige günstigere Mietzins exkl. Nebenkosten wird in der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

Sofern eine Wohnsituation für die Lebenssituation nicht geeignet ist wird bei einem Wohnungswechsel nur der Betrag gewährt, der gemäss den Vorgaben unter Ziff. 1 als angemessen gilt.

4.3 Vorgehen bei Personen, die kurz vor Unterstützungsbeginn eine zu teure Wohngelegenheit gemietet haben

Wenn trotz absehbarer Mittellosigkeit kurz vor Unterstützungsbeginn von einer geeigneten günstigen Wohngelegenheit in eine überbezahlte Wohngelegenheit gewechselt wird, ist ab Unterstützungsbeginn nur derjenige Betrag zu gewähren, welcher gemäss den Vorgaben unter Ziff. 1 als angemessen gilt.

4.4 Unterstützungsbeiträge aus dem Verwandten- oder Bekanntenkreis

Zuwendungen von Drittpersonen dürfen nicht zur Finanzierung zu teurer Wohnlösungen verwendet werden. In solchen Fällen ist lediglich der maximal zulässige Mietzins exkl. Nebenkosten gemäss Ziff. 1 zu Lasten der Bedarfsrechnung zu übernehmen. Gleichzeitig sind die Einnahmen (von Dritten übernommene Mietzinsdifferenz) der unterstützten Person in der Bedarfsrechnung anzurechnen.

Von diesem Grundsatz ist dann abzuweichen, wenn eine unterstützte Person bezüglich ihrer Wohngelegenheit einen Untermietvertrag abgeschlossen hat und aufgrund dieses Vertrages über Untermieteinnahmen verfügt.

4.5 Ehepartner mit zwei Wohngelegenheiten

Bei Ehepartnern ist grundsätzlich nur eine Wohnungsmiete in der Bedarfsrechnung zu berücksichtigen.

5. Inkrafttreten

Die vorliegenden Richtlinien treten per 1. Oktober 2023 in Kraft und sind ab diesem Zeitpunkt für alle zu entscheidenden Unterstützungsfälle anwendbar (bisherige Fälle, neue Fälle, pendente Einsprachen). Für die Überprüfung der laufenden Fälle wird eine Übergangsfrist von 3 Monaten eingeräumt.

Sie ersetzen die Richtlinien für die Bemessung der Wohnkosten im Unterstützungsbudget vom 25. November 2015 sowie vom 22. September 2022.

Stadt Wädenswil



Markus Morger
Sekretär der Sozialbehörde