

## **Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende in der Region Seeland-Biel/Bienne**

Bericht zum Leitfaden

Im Auftrag  
Verein seeland.biel/bienne  
Florian Schuppli

Dr. Philipp Dubach, Melania Rudin

Bern, 21. Oktober 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2 Auftrag, Projektorganisation und Vorgehen</b>	<b>2</b>
<b>3 Aktuelle Mietzinspraxis der Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne</b>	<b>4</b>
3.1 Aktuelle Mietzinslimiten	5
3.2 Bestimmung und Vollzug der Mietzinslimiten	5
3.2.1 Festlegung der Mietzinslimiten	6
3.2.2 Vollzug der Mietzinslimiten	7
3.3 Auswertung der Sozialhilfedaten	8
3.3.1 Grösse der Unterstützungseinheit und Wohnungsgrösse	8
3.3.2 Überschreitung der Mietzinslimiten	9
<b>4 Koordinierte Bestimmung von Mietzinslimiten</b>	<b>12</b>
4.1 Was heisst Koordination von Mietzinslimiten?	12
4.2 Beispiele von koordinierten Mietzinslimiten	12
4.3 Beispiele guter Praxis bei der Bestimmung von Mietzinslimiten	14
4.4 Vier Varianten zur Berechnung von Mietzinslimiten	14
4.4.1 Variante 1: Wohnfläche	16
4.4.2 Variante 2: Ein Wohnraum plus ein Zimmer pro Person	17
4.4.3 Variante 3: Zimmerzahl nach Haushaltskonstellation	18
4.4.4 Variante 4: Bandbreite an Zimmern pro Haushaltsgrösse	20
4.4.5 Überblick und Beurteilung im Workshop	21
4.5 Entwicklung einer neuen Variante (Version im Leitfaden)	22
4.6 Praktisches Vorgehen bei der Koordination der Limiten	23
<b>5 Vollzug der Limiten und weitere Kontrollen der Mietkosten</b>	<b>30</b>
5.1 Vollzug der Mietzinslimiten	30
5.2 Weitere Kontrollen der Mietkosten	32
5.2.1 Nebenkosten	32
5.2.2 Referenzzinssatz	33
5.2.3 Andere Kontrollen	34
5.3 Auszahlung von Mietbeträgen und Mietkautionen	36
<b>6 Wohnen und Sozialhilfebezug: weitere Dimensionen</b>	<b>38</b>
6.1 Nicht-monetäre Dienstleistungen im Wohnbereich	38
6.1.1 Systematik und Beispiele nicht-monetärer Dienstleistungen	38
6.1.2 Ergebnisse der Expertengespräche	39
6.2 Wohnbaustrategie	41
<b>7 Zitierte Literatur</b>	<b>43</b>
<b>Anhang I: Tabellen mit Varianten von Mietzinslimiten</b>	<b>44</b>
<b>Anhang II: Feedback zum Workshop vom 26. Mai 2016</b>	<b>50</b>

## 1 Einleitung

Der vorliegende Grundlagenbericht zeigt auf, wie der Leitfaden zur Bestimmung und Vollzug von Mietzinslimiten in der Region Seeland-Biel/Bienne erarbeitet wurde. Er gliedert sich in fünf Teile:

- **Kapitel 2** schildert den Auftrag des Büro BASS und die gewählten Methoden zur Entwicklung des Leitfadens.
- **Kapitel 3** stellt dar, wie die Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne ihre Mietzinslinien bis anhin bestimmt und überprüft haben.
- **Kapitel 4** erörtert, inwiefern es Vorzeige-Beispiele für die regionale Koordination von Mietzinslimiten gibt, welche Berechnungsvarianten geprüft wurden und welche Gründe für die in den Leitfaden aufgenommene Variante gesprochen haben.
- **Kapitel 5** zeigt auf, wie andere Sozialdienste die Mietzinslimiten in der Praxis vollziehen und die Mietkosten von Sozialhilfebeziehenden kontrollieren. Es formuliert diesbezügliche Empfehlungen zuhanden der regionalen Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne.
- **Kapitel 6** befasst sich mit zwei weiteren Aspekten des Themenfelds «Wohnen und Sozialhilfebezug»: einerseits den nicht-monetären Dienstleistungen für Sozialhilfebeziehende im Wohnbereich, andererseits der Bedeutung von Wohnbaustrategien für die sozialräumliche Entwicklung von Gemeinden und Städten.

## 2 Auftrag, Projektorganisation und Vorgehen

Die Sozialhilfequote in der Stadt Biel ist deutlich höher als in anderen Städten im Kanton Bern. Punktuelle Erklärungsansätze dafür sind bekannt, andere Zusammenhänge wurden indessen noch zu wenig vertieft analysiert. Aus diesem Grund setzte die kantonale Gesundheits- und Fürsorgedirektion GEF eine Projektgruppe ein, die Ende 2013 einen Massnahmenplan zur Senkung der Sozialhilfequote und der Sozialhilfekosten verabschiedete. Der Plan umfasst vier Handlungsfeldern – Bildung, Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und Integration der Migrationsbevölkerung.

Eine von vier Massnahmen im Bereich Wohnungsmarkt bildet die **Überprüfung von Mietzinslimiten für Sozialhilfebeziehende im Raum Biel**. Weil dabei ein regionales Vorgehen gewünscht wurde, hat sich der Verein seeland.biel/bienne auf Antrag von Sozialbehörden des Themas angenommen. Der Verein schrieb im Oktober 2015 ein Mandat zu «Best-Practice-Beispielen und zur Entwicklung eines Leitfadens mit Empfehlungen zur Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende in der Region Seeland-Biel/Bienne» aus. Der Auftrag wurde an das Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS vergeben. Er umfasst gemäss Ausschreibung die folgenden Elemente:

- Unter Berücksichtigung von Best-Practice Beispielen wird ein Vorgehensvorschlag entwickelt, um die Mietzinslimiten regional koordiniert festlegen zu können. Damit soll ein negativer Wettbewerb unter den Sozialdiensten vermieden werden.
- Es werden Lösungsansätze erarbeitet, die dazu beitragen, dass sich die Mietzinslimiten eher im unteren Bereich der marktüblichen Mieten bewegen.
- Unter Berücksichtigung von Best-Practice Beispielen werden Lösungsansätze für Interventionsmöglichkeiten in stark belasteten Quartieren erarbeitet (z.B. Massnahmen gegen Missbräuche durch Vermieter, Auswirkungen unterschiedlicher Auszahlmodalitäten) .
- Ein Leitfaden mit Empfehlungen zur Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende für die Region und die Gemeinden wird erarbeitet.

Für **Projektsteuerung** war das Leitungsgremium Konferenz Soziales und Gesundheit des Vereins seeland.biel/bienne zuständig, als Projektleiter amtierte Herr Florian Schuppli. Zur Begleitung des Mandats wurde eine **Projektgruppe** eingesetzt, der die folgenden Personen angehörten:

- Beat Feurer (Gemeinderat Biel, Vorsitzender der Projektgruppe)
- Heinz Lüthi (Leiter Sozialdienst Lyss)
- Christine Spreyermann (Leiterin Soziale Dienste Nidau)
- Urs Kühnis (Leiter Sozialdienst Brugg)
- Manuela Kocher Hirt (Gemeinderätin Worben)
- Dean Bruckdorfer (Gemeinderat Erlach)

Die Projektgruppe und das Büro BASS kamen bei der Auftragsbereinigung überein, das Themenfeld «Interventionsmöglichkeiten» hauptsächlich auf missbräuchliche Mietzinsen und die Bedeutung der Wohnbaupolitik für die sozialräumliche Entwicklung zu beschränken. Eine Zusammenstellung und Würdigung von Best Practice-Beispielen zur Stärkung von sozial belasteten Quartieren hätte den Rahmen des Mandats gesprengt.

Die Erarbeitung des Leitfadens ging in folgenden Schritten vor sich: Zunächst wurde per E-Mail eine **Kurzbefragung aller Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne** durchgeführt, um zu ermitteln, wie diese bis anhin bei der Bestimmung und Überprüfung der Mietzinslimiten vorgegangen waren. Diese Informationen zum Ist-Zustand wurden mit **Auswertungen der schweizerischen Sozialhilfestatistik** ergänzt. Sie geben Auskunft über die aktuellen Wohnverhältnisse und Mietzinsen der Sozialhilfebeziehenden in der Region Seeland-Biel/Bienne.

Für die Entwicklung des Leitfadens bestand seitens des Auftraggebers der ausdrückliche Wunsch, ausserhalb der Region Seeland-Biel/Bienne nach Beispielen und guten Praktiken zu suchen. Zu diesem Zweck wurden insgesamt **zehn leitfadengestützte Expertengespräche** geführt. In vier dieser Gespräche wurden ausschliesslich die Definition und der Vollzug von Mietzinslimiten diskutiert. Für diese Interviews wurden Personen ausgewählt, die an der Entwicklung oder Überprüfung von Mietzinslimiten beteiligt waren, die für einen grösseren geographischen Raum Geltung beanspruchen und bei welchen eine regionale oder kommunale Abstufung der Limiten innerhalb dieses Raum zumindest geprüft wurde (Kantone Neuenburg und Tessin, Regionalkonferenz Bern-Mittelland, Regionaler Sozialdienst Frutigen).

In vier weiteren Gesprächen wurde zusätzlich zur Mietzinspraxis in einem umfassenden Sinn thematisiert, zu welchen Strategien Sozialdienste greifen, um die Wohnkosten unter Kontrolle zu halten und den Sozialhilfebeziehenden Zugang zu preiswertem und qualitativ angemessenem Wohnraum zu sichern. Neben den Handlungsmöglichkeiten, die sich den Sozialdiensten selber eröffnen, wurde in diesem Kontext auch die kommunale Wohnbaupolitik diskutiert. Bei der Auswahl der Gesprächspartner/innen wurden mit Zürich und Bern zum einen zwei grosse städtische Sozialdienste ausgewählt, bei denen zu vermuten ist, dass sie eine kritische Grösse erreichen, um Spezialisierungen in Miet- und Wohnfragen auszubilden. Zum anderen wurden zwei Gespräche mit Vertreter/innen von Sozialdiensten geführt, deren Wohnungsmarkt bezüglich Leerwohnungsziffer und Mietpreisniveau besser mit den Verhältnissen in der Region Seeland-Biel/Bienne vergleichbar ist (Sozialdienst Langenthal, Sozialdienst Oberer Leberberg).

Um Aufschlüsse über die Interventionsmöglichkeiten bei Vermieter/innen zu erhalten, wurde ein weiteres Gespräch mit einer gemeinnützigen Organisation geführt, die sich auf soziale Wohnberatung spezialisiert hat. Schliesslich wurde ein gemeinsames Interview mit den beiden Statthaltern der beiden Verwaltungsbirke Biel/Bienne und Seeland geführt, denen als Beschwerdeinstanz eine zentrale Rolle zukommt, wenn es darum geht, den Handlungsspielraum der Sozialdienste und Sozialbehörden bei der Definition von Mietzinslimiten und deren Vollzug abzustecken. Einen Überblick über alle Gesprächspartner/innen und Interviewthemen bietet **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Interviewpartner/innen und Themen der Expertengespräche

Nr.	Institution und Interviewpartner/innen	Thema
1	Office cantonale de l'aide sociale des Kantons Neuenburg : Raffele Fasano, Leiter	Koordinierte Mietszinspraxis
2	Ufficio sostegno sociale e inserimento des Kantons Tessin: Renato Scheurer, Leiter	
3	Regionalkonferenz Bern-Mittelland: Monika Baitz (heute Fachspezialistin Sucht und Soziales der Stadt Bern)	
4	Regionaler Sozialdienst Frutigen: Markus Bieri, Leiter und Sekretär der regionalen Sozialhilfebehörde	
5	Soziale Dienste der Stadt Zürich: Zoran Simic, Leiter Team Intake und Fachstab Soziale Integration, und Michel Mina, Fachstabsleiter Wirtschaftliche Hilfe	Koordinierte Mietszinspraxis, Wohnfragen allgemein
6	Sozialamt der Stadt Bern: Markus Kobi, Leiter Obdachlosenhilfe, und Alexandra Herren, Sozialdienst Bern, Support Bereichsleitung und Projekte	
7	Soziale Dienste Langenthal: Heinz Rubin, Co-Fachbereichsleiter Sozialberatung	
8	Soziale Dienste Oberer Leberberg: Kurt Boner, Leiter	
9	Stiftung Domicil Zürich: Annalis Dürr, Geschäftsleiterin	Nicht-monetäre Dienstleistungen im Wohnbereich, Interventionen bei Vermieter/innen
10	Regierungsstatthalterämter Biel/Bienne und Seeland: Philipp Chételat, Regierungsstatthalter Biel/Bienne; Gerhard Burri, Regierungsstatthalter Seeland	Koordinierte Mietszinspraxis, Beschwerden in Mietrechtsangelegenheiten

Ergänzend zu diesen ausführlichen Interviews wurden **zusätzliche Recherchen und kurze Telefongespräche** durchgeführt. Gestützt auf diese Ergebnisse wurde ein erster Entwurf des Leitfadens verfasst. Dieser wurde am 26. Mai 2016 in einem **Workshop mit rund 30 Vertreter/innen von Sozialbehörden und Sozialdiensten** der Region Seeland-Biel/Bienne diskutiert. Anschliessend wurde der Leitfaden nochmals überarbeitet und in die vorliegende Form gebracht.

Parallel zu den Mandatsarbeiten war die **Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS** mit der zweiten Etappe in der Überarbeitung ihrer Richtlinien beschäftigt, in der auch die Wohnkosten eine Rolle spielten. Zudem setzte die Kommission «RiP - Richtlinien und Praxis» der SKOS eine Arbeitsgruppe ein, die sich mit den Mietzinslimiten auseinandersetzte. Die revidierten Richtlinien wurden Ende Mai 2016 veröffentlicht und konnten für die vorliegende Version des Leitfadens berücksichtigt werden. Die Tätigkeiten der Arbeitsgruppe dagegen waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Das Projektteam des Büro BASS und die Verantwortlichen der SKOS-Geschäftsstelle standen jedoch in engem Austausch.

### 3 Aktuelle Mietzinspraxis der Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne

Wie präsentiert sich die Ausgangslage in den Sozialdiensten der Region Seeland-Biel/Bienne? Wir dokumentieren zunächst die bestehenden Mietzinslimiten (Abschnitt 3.1). Danach wird dargestellt, wie die Sozialdienste bei der Bestimmung der Mietzinslimiten vorgegangen sind und wie sie diese vollziehen (Abschnitt 5.2). Abschliessend wird anhand der Sozialhilfeempfängerstatistik des Bundesamtes für Statistik BFS untersucht, in welchem Verhältnis Haushaltsgrösse und Wohnungsgrösse zueinander stehen und wie häufig die Mietzinslimiten in den Sozialdiensten der Region Seeland-Biel/Bienne überschritten werden (Abschnitt 3.3).

### 3.1 Aktuelle Mietzinslimiten

**Tabelle 2** zeigt die aktuellen Mietzinslimiten der zwölf Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne. Die Angaben sind nach der **Höhe der Mietzinslimiten** aufgeführt, wobei je nach Haushaltsgrösse Unterschiede auftreten können: Teilweise verfügen Sozialdienste bei kleinen Haushalten über relativ tiefe Mietzinslimiten und bei grösseren Haushalten über eher grosse Werte – und umgekehrt. Bei der Bildung der Reihenfolge wurden zunächst die Ein-Personen-Haushalte, anschliessend die Zwei-Personen-Haushalte usw. berücksichtigt. Dabei war die Überlegung ausschlaggebend, dass mit zunehmender Haushaltsgrösse die Dossierzahl sinkt, also weniger Sozialhilfedossiers unter die jeweiligen Mietzinslimiten fallen (vgl. Abschnitt 3.3.1).

Tabelle 2: Mietzinslimiten und Mietpreise pro Quadratmeter (Median, 3. Quartal 2015)

Sozialdienst	Mietzinslimiten nach Haushaltsgrösse (Personenzahl)								Grösste Gemeinde	Mietwohnungen		Jährlicher Mietpreis (CHF/m <sup>2</sup> ), Median
	1	2	3	4	5	6	7	JE		Anzahl	Anteil am Total SD	
Biel	650	900	1'100	1'350	1'550	1'700	1'850	450	Biel	22'875	100%	184
Nidau	700	900	1'000	1'200	1'300	1'400	1'500	450	Nidau	2'828	82%	171
Lengnau	700	900	1'000	1'200	1'400	1'600	1'600	450	Lengnau	1'074	100%	168
Pieterlen	700	900	1'150	1'250	1'400	1'400	1'400	450	Pieterlen	939	100%	160
Orpund	700	1'000	1'250	1'300	1'500	1'800	1'800	500	Orpund	624	59%	178
Brügg	750	950	1'150	1'300	1'450	1'500	1'600	500	Brügg	1'455	54%	173
Büren	800	1'000	1'150	1'300	1'500	1'600	1'700	525	Büren	793	40%	168
Ipsach	800	1'000	1'200	1'300	1'450	ind.	ind.	500	Ipsach	899	66%	173
Erlach	800	1'000	1'200	1'300	1'500	1'800	1'800	600	Ins	690	27%	199
Aarberg	800	1'000	1'200	1'400	1'600	1'800	1'800	500	Aarberg	1'115	63%	188
Lyss	800	1'100	1'300	1'500	1'800	1'800	1'800	500	Lyss	4'256	87%	186
Schüpfen	850	1'100	1'300	1'500	1'700	1'800	1'900	500	Schüpfen	639	33%	182

«JE»: Junge Erwachsene; «Anteil am Total SD»: Anteil der Mietwohnungen der betreffenden Gemeinde am gesamten Mietwohnungsbestand des Sozialdienstes.

Quelle: Verein seeland.biel/bienne, Wüest & Partner (2015)

Aus dem Niveau der Mietzinslimiten allein lässt sich nicht schliessen, ob ein Sozialdienst eher «restriktiv» oder eher «grosszügig» ist. Entscheidend ist, wie sich die Limiten zum **Mietzinsniveau** in den Gemeinden des betreffenden Sozialdienstes verhalten. Um die Tabelle übersichtlich zu halten, ist jeweils nur die grösste Gemeinde (gemessen am Mietwohnungsbestand) berücksichtigt. Für diese ist der mittlere jährliche Mietpreis pro Quadratmeter angegeben.

Die Tabelle deutet an, dass sich vermutlich nicht alle Unterschiede im Niveau der Mietzinslimiten mit Verweis auf die lokalen Wohnungsmärkte begründen lassen. Zusätzlich dürfte teilweise eine Rolle spielen, welche Methoden die Sozialdienste bei der Bestimmung der Mietzinslimiten angewendet haben. So ist beispielsweise der mittlere Quadratmeterpreis in Biel und Lyss fast identisch, während sich aber die Mietzinslimiten – vor allem bei kleinen bis mittelgrossen Wohnungen – beträchtlich unterscheiden.

### 3.2 Bestimmung und Vollzug der Mietzinslimiten

Wie sind die Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne bisher vorgegangen, um ihre Mietzinslimiten festzulegen? Wie setzen sie diese um und in welchen Bereichen der Mietzinspraxis orten sie selber den stärksten Koordinationsbedarf? Um diese Fragen zu klären, wurde im März 2016 per E-Mail eine Kurzbefragung der zwölf Sozialdienste des Seelands und des Regionalen Sozialdienstes von La Neuveville durchgeführt. Sämtliche Sozialdienste haben den Fragebogen ausgefüllt und retourniert.

### 3.2.1 Festlegung der Mietzinslimiten

Die Antworten zeigen, dass **die wenigsten Sozialdienste ein vollständig formalisiertes Verfahren** anwenden, das es erlauben würde, die Richtwerte für die Mietzinslimiten direkt aus Angaben zum aktuellen Wohnungsmarkt abzuleiten. Ein solches Verfahren wäre unseres Erachtens erforderlich, um die Mietzinslimiten regional zu koordinieren (vgl. Abschnitt 4.1). Eine Ausnahme bildet die Stadt Biel, die bei der letzten Anpassung der Mietzinslimiten (Januar 2016) relativ umfangreiche Abklärungen durchführte und dabei insbesondere pro Haushaltsgrösse eine angemessene Wohnfläche definierte. Darauf gestützt wurden anhand der mittleren Quadratmeterpreise von Wüest & Partner die Mietzinslimiten berechnet, wobei auch gewisse «weiche» Faktoren berücksichtigt wurden (z.B. Benachteiligungen von Sozialhilfebeziehenden auf dem Wohnungsmarkt).

Unter den übrigen Sozialdiensten nennen nur zwei vergleichbare **«Schlüssel» zwischen der Haushaltsgrösse und der Wohnungsgrösse**: In einem Fall handelt es sich um die Faustregel «pro Person ein Zimmer» (Nidau), im anderen Fall wird für einen Ein-Personen-Haushalt 2 Zimmer und für einen Zwei-Personen-Haushalt 3 Zimmer veranschlagt, danach wird pro Person mit einem halben Zimmer gerechnet (Büren). Beide Sozialdienste unterstreichen allerdings, dass es sich bloss um ungefähre Angaben handelt. Der Sozialdienst Nidau verweist darauf, man habe sich bewusst nicht auf eine fixe Grösse festlegen wollen.

Auf einen solchen Schlüssel zwischen Haushalts- und Wohnungsgrösse kann verzichtet werden, wenn man sich bei der Bestimmung der Mietzinslimiten hauptsächlich an den **Wohnungsmieten orientiert, die aktuell von den Sozialhilfebeziehenden bezahlt werden**. Unter dieser Voraussetzung lässt sich direkt berechnen, welche Mietpreise je nach Grösse der Unterstützungseinheit anfallen. In der Kurzbefragung haben zwei Sozialdienste angegeben, dass sie vorwiegend solche Angaben aus den eigenen Sozialhilfedaten verwenden (Brügg, Nidau).

Bei den übrigen Sozialdiensten ist davon auszugehen, dass sie sich relativ stark an den hergebrachten Limiten orientieren und bei deren Überprüfung zwangsläufig gewisse **Ermessensspielräume** wahrnehmen. Das heisst keineswegs, dass die Bestimmung der Mietzinslimiten deshalb willkürlich wäre. Die meisten Sozialdienste geben an, dass sie bestimmte Datengrundlagen heranziehen. Dazu gehören mehrheitlich Angebotsmietpreise (Daten von Wüest & Partner, Angaben der gemeindeeigenen Liegenschaftsabteilung, frühere Mietzinsspiegel von Comparis, Analyse von Inseraten in Printmedien und im Internet), aber vereinzelt auch Angaben zu Bestandesmieten. Einzelne Sozialdienste erwähnen, dass sie sich an den bestehenden Limiten anderer Sozialdienste orientiert haben. Schliesslich wird auch auf das breite Erfahrungswissen der Sozialarbeitenden und der Gemeindevertreter/innen verwiesen, welche die Limiten festlegen.

Von Sozialhilfebeziehenden wird erwartet, dass sie in Wohnungen leben, die dem preisgünstigen Segment zuzurechnen sind. Angesichts dessen stellt sich die Frage, an welchem **Mietpreisniveau** sich die Sozialdienste bei der Bestimmung der Mietzinslimiten orientieren. Nur drei Sozialdienste haben hierzu Angaben gemacht: Zweimal sind dies die mittleren Mietpreise, einmal das unterste Drittel. Neben den Mietpreisen werden in der Regel keine **anderen statistischen Kennzahlen** wie etwa die Leerwohnungsziffer berücksichtigt. Ähnliches gilt für die «weichen» Faktoren wie z.B. Benachteiligungen von sozial Minderprivilegierten auf dem Wohnungsmarkt: Nur Biel macht solche Überlegungen geltend; ein weiterer Sozialdienst führt aus, dass in der Vollzugspraxis stets die Einzelfallbeurteilung ausschlaggebend sei (Lyss).

Die **Mietzinslimite der jungen Erwachsenen** haben viele Sozialdienste auf die Hälfte der Mietzinslimite eines Zwei-Personen-Haushalts festgelegt und verweisen dabei teilweise auf entsprechende Bestimmungen der SKOS und der Berner Konferenz für Sozialhilfe, Kindes- und Erwachsenenschutz BKSE. Seltener haben sich die Sozialdienste an den Mietkosten einer Mansarde, eines Studios oder eines WG-Zimmers

orientiert (Erlach, Orpund) oder sich hauptsächlich nach den Limiten anderer Sozialdienste ausgerichtet (Büren, Lyss). Die Sozialdienste wurden gefragt, ob sie daneben noch **weitere Sonderregeln** kennen: Mehrere erwähnen besondere Bestimmungen für Eltern, die ein Besuchsrecht wahrnehmen. Andere Sonderregelungen werden nicht aufgeführt.

Vier Sozialdienste geben an, dass sie ihre **Mietzinslimiten in den vergangenen Jahren gesenkt** haben (Brügg 2012, Nidau 2011, Pieterlen 2014, Biel 2016). In Schüpfen wurden 2012 die Mietzinslimiten, die zuvor kommunal abgestuft waren, innerhalb des Sozialdienstes vereinheitlichen und dabei in einigen Gemeinden gesenkt. Zwei Sozialdienste, die zuvor die Nebenkosten in die Mietzinslimiten eingeschlossen hatten, haben ihre Limiten dahingehend revidiert, dass sie sich nur noch auf Nettomietzinsen beziehen. Dies hat gemäss ihren Angaben nicht zu einer Senkung der Limiten geführt (Büren, Lengnau).

War die Festlegung der Mietzinslimiten von **kontroversen Diskussionen** begleitet? Gemäss den Auskunftspersonen, welche eine Bestätigung oder Veränderung der Mietzinslimiten miterlebt haben, war das Vorgehen meistens unbestritten. Viermal wird auf Kontroversen aufmerksam gemacht (Biel, Büren, Nidau, Orpund), die aber in zwei Fällen weniger das «interne» Vorgehen, als vielmehr die (mangelnde) Koordination mit anderen Sozialdiensten betroffen haben (Biel, Nidau). In einem Fall bestanden Unsicherheiten wegen der Datenlage (Büren). Ein Sozialdienst weist darauf hin, dass das Thema bisher für wenig Aufsehen gesorgt habe, aber wegen der steigenden Sozialhilfequote vermutlich in Zukunft zunehmend kontrovers diskutiert werde (Lyss).

### 3.2.2 Vollzug der Mietzinslimiten

Im Vollzug der Mietzinslimiten zeigen sich wenig Unterschiede. Wird die Mietzinslimite überschritten und ein **Wohnungswechsel als zumutbar** erachtet, so verweisen alle Sozialdienste direkt oder sinngemäss auf die entsprechenden Anweisungen der BKSE, wonach die Sozialhilfebeziehenden schriftlich angewiesen werden, eine richtlinienkonforme Wohnung zu suchen und die Sozialhilfe den überhöhten Betrag maximal bis zum nächsten Kündigungstermin übernimmt. In der Regel sind dies drei Monate, ein Sozialdienst kennt eine solche Frist von sechs Monaten (Lyss). Zwei Sozialdienste weisen darauf hin, dass die Übergangsfrist entfällt, wenn sich die Sozialhilfebeziehenden dafür entscheiden, in der überbezahlten Wohnung zu bleiben und die Differenz aus dem Grundbedarf zu entrichten (Erlach, Orpund).

Als mögliche Gründe, die einen **Wohnungswechsel unzumutbar** machen, erwähnen fast alle Sozialdienste gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Behinderungen, viele auch die langjährige Verankerung bzw. soziale Integration im Quartier oder die Situation von Kindern (Schule). Nur vereinzelt angeführt werden eine kurze Dauer des Sozialhilfebezugs (anstehende Pensionierung oder Bevorschussung von Sozialversicherungsleistungen), ein höherer Wohnraumbedarf von Selbständigerwerbenden (Arbeitszimmer) oder zu häufige Wohnungswechsel und damit einhergehende Kindeswohlgefährdung.

Rund die Hälfte der Sozialdienste verfügt über Angaben oder Schätzungen zum **Anteil der Dossiers, welche die Mietzinslimiten** überschreiten: Sie bewegen sich in zwei Fällen zwischen 5% und 10% (Büren, Lyss für Zwei-Personen-Haushalte), in drei Fällen zwischen 10% und 20% (Schüpfen, La Neuveville, Biel mit den Limiten vor 2016), einmal bei ungefähr 25% bis 30% (Brügg für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte) und einmal bei 60% (Nidau). Wie im nächsten Abschnitt gezeigt wird, sind viele dieser Schätzungen in der Grössenordnung ungefähr stimmig.

Abschliessend wurden die Sozialdienste gefragt, ob es bei der Umsetzung von Mietzinslimiten in der Region Seeland Unterschiede gibt, die ihres Erachtens nach einer stärkeren **Koordination des Vollzugs** verlangen. Dies ist offenkundig nicht der Fall: Kein Sozialdienst meldete einen besonderen Bedarf an. Mehrere Sozialdienste hoben aber bei dieser Gelegenheit hervor, dass eine bessere Koordination bei der Be-



stimmung der Mietzinslimiten sinnvoll wäre. Zwei Sozialdienste wünschen sich zudem einen grösseren fachlichen Austausch und Support, insbesondere bei der Überprüfung der Mietpreise in Bezug auf den Referenzzinssatz (Erlach, Orpund).

### 3.3 Auswertung der Sozialhilfedaten

Um die aktuellen Wohnverhältnisse der Sozialhilfebeziehenden in der Region Seeland-Biel/Bienne zu beschreiben, wurden Daten der Sozialhilfeempfängerstatistik des BFS ausgewertet. Als Basis dienten alle laufenden Fälle von Sozialhilfebeziehenden, die in Privatwohnungen leben und sich dabei in einem Miet- oder Untermietverhältnis befinden. Ende 2014 waren dies rund 5000 Fälle. Ausgeklammert wurden Personen, die in der Sozialhilfe als Ein-Personen-Fälle geführt werden, aber mit anderen Personen zusammenleben. Bei ihnen wären die Angaben zur Wohnungsgrösse irreführend, zudem lässt sich die relevante Mietzinslimite ohne Kenntnis der tatsächlichen Haushaltsgrösse nicht zuverlässig ermitteln. Ebenfalls ausgeklammert wurden die jungen Erwachsenen (18- bis 25-Jährige), die häufig noch bei ihren Eltern leben und für die in der Regel besondere Mietzinslimiten gelten. Ohne diese beiden Gruppen verbleiben noch gut 3800 Fälle.

#### 3.3.1 Grösse der Unterstützungseinheit und Wohnungsgrösse

**Tabelle 3** zeigt die Verteilung dieser Dossiers nach Grösse der Unterstützungseinheit und nach Wohnungsgrösse, wobei letztere an der Zimmerzahl festgemacht wird. Betrachtet man die **Unterstützungseinheiten**, so ist zunächst einmal festzuhalten: Ziemlich genau die Hälfte aller Dossiers betreffen Personen, die alleine in einer Mietwohnung leben. Dossiers, die fünf oder mehr Personen umfassen, sind selten und machen nur gerade 6% aller Fälle aus. Dieser Sachverhalt ist bei der Diskussion der Mietzinslimiten im Auge zu behalten: Änderungen von Mietzinslimiten für kleine Haushalte betreffen viel mehr Dossiers als Massnahmen bei Limiten für vielköpfige Haushalte. Ab fünf Personen hat man es tendenziell mit Ausnahmefällen zu tun.

Was die **Wohnungsgrösse** betrifft, lebt die Mehrheit der Fälle in 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt trifft dies auf 62% zu, ohne die Alleinlebenden sind es sogar 85%. Dabei ist bemerkenswert, dass die Zimmerzahl bei den Mehrpersonenhaushalten nicht besonders stark variiert. Unter den Zwei-Personen-Haushalten leben 83% in einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung, unter den Drei-Personen-Haushalten 89% und bei den Fünf-Personen-Haushalten nach wie vor 85%. Das mag teilweise damit zusammenhängen, dass es unter den kleineren Mehrpersonenhaushalten etliche Alleinerziehende hat, die tendenziell einen höheren Zimmerbedarf haben als zahlenmässig identische Paarhaushalte.

Bei den Ein-Personen-Fällen ist die Zimmerzahl geringer. Im Durchschnitt belegen die alleinlebenden Sozialhilfebeziehenden eine Zahl von 2.5 Zimmern, was ziemlich genau den Verhältnissen in der gesamten Schweiz entspricht.<sup>1</sup> Knapp ein Viertel lebt in einer 1-Zimmer-Wohnung. Dieser Anteil mag auf den ersten Blick als gering erscheinen. Teilweise hat dies damit zu tun, dass sich darunter auch alleinlebende Eltern befinden, die ein Besuchsrecht haben und deshalb ein Zimmer für die Kinder benötigen. Allerdings ist der Anteil nicht viel grösser, wenn man sich auf ledige Alleinlebende beschränkt (27%). Von grösserer Bedeutung dürfte sein, dass das Mietangebot an 1-Zimmer-Wohnungen beschränkt ist und nur 6% des Mietwohnungsbestandes in der Region Seeland-Biel/Bienne ausmacht.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BFS/Sozialhilfestatistik, Wohnungsgrösse nach Fallstruktur in Privathaushalten:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/13/03/03/dos/04.Document.182591.xls> (eingesehen am 18.4.2016).

<sup>2</sup> Anteil berechnet anhand des Datensatzes, welcher dem Bericht von Wüest & Partner (2015) zugrunde liegt.

Tabelle 3: Unterstützungseinheiten nach Personenzahl und Wohnungsgrösse, 2014

Wohnungsgrösse	Haushaltsgrösse (Personenzahl)						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1-1.5 Zimmer	23.4%	2.7%	2.1%	1.6%	1.4%	0.0%	12.8%
2-2.5 Zimmer	36.3%	9.5%	3.8%	3.8%	0.0%	1.4%	21.1%
3-3.5 Zimmer	34.1%	56.4%	45.1%	32.4%	17.8%	12.3%	39.4%
4-4.5 Zimmer	4.9%	26.1%	44.2%	51.9%	67.1%	64.4%	22.5%
5 oder mehr Zimmer	1.3%	5.2%	4.9%	10.3%	13.7%	21.9%	4.3%
Total (Spalten-%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Total (Anzahl)	1901	840	530	312	146	73	3802
Total (Zeilen-%)	50.0%	22.1%	13.9%	8.2%	3.8%	1.9%	100.0%

Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne, laufende Dossiers, ohne einmalige Zahlung ohne Budget, Personen in Mietwohnungen oder Untermiete, ohne junge Erwachsene und nicht alleinlebende Ein-Personen-Fälle  
Quelle: BFS/Sozialhilfestatistik, Auswertungen: BASS

### 3.3.2 Überschreitung der Mietzinslimiten

Die Auswertungen zur Überschreitung der Mietzinslimiten sind insofern mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen, als die Mietkosten in der Sozialhilfeempfängerstatistik die **Nebenkosten** einschliessen. Die Mietzinslimiten der Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne beziehen sich dagegen alle auf die Nettomiete. Um die Mietkosten gemäss Sozialhilfestatistik der Nettomiete anzunähern und mit den Mietzinslimiten vergleichen zu können, wurden sie um 20% gekürzt.<sup>3</sup>

Für die Auswertungen wurden die **derzeit gültigen Mietzinslimiten** (2016) benutzt und auf die Sozialhilfedaten von 2014 angewendet; dies waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung die aktuellsten verfügbaren Sozialhilfedaten. Für die Stadt Biel, in der die 2016 revidierten Limiten zu Zeitpunkt der Datenerhebung noch nicht in Kraft waren, wurden zwei Auswertungen erstellt – eine mit den alten und eine mit den neuen Limiten. **Tabelle 4** zeigt die Ergebnisse nach Sozialdienst, wobei einzig Resultate aufgeführt sind, die auf mehr als 20 Fällen beruhen.

Die Auswertungen weisen alles in allem einen nicht unerheblichen Anteil an **Überschreitungen der Mietzinslimiten** aus. Bei allen berücksichtigten Fällen liegt die Quote bei gut einem Viertel. Der Vorbehalt, dass die Nettomiete nur annäherungsweise geschätzt werden kann, ist dabei im Auge zu behalten. Nicht in allen Fällen handelt es sich bloss um eine kleine Überschreitung. Bei jeder vierten Überschreitung (oder 7% aller Dossiers) wird die relevante Mietzinslimite um mehr als einen Fünftel übertroffen (**Abbildung 1**).

Der Anteil der Überschreitungen von Mietzinslimiten sinkt mit zunehmender Haushaltsgrösse: Während bei den Ein-Personen-Haushalten gut einem Drittel die Mietzinslimiten übertroffen werden, sind es bei den Unterstützungseinheiten mit vier Personen weniger als ein Zehntel (Tabelle 4). Dieses Ergebnis ist nicht besonders überraschend, wenn man sich das Verhältnis von Grösse der Unterstützungseinheit und Wohnungsgrösse in Erinnerung ruft (Tabelle 3).

<sup>3</sup> In der Schweiz fehlen seit 2003 verlässliche statistische Angaben zur Höhe der Nebenkosten. Damals schwankten sie im Durchschnitt je nach Wohnungsgrösse (Zimmerzahl) zwischen 14% und 15% der Nettomiete. Vgl. BFS/Mietpreis-Strukturerhebung, Nettomiete, Nebenkosten, Bruttomiete und Miete pro Quadratmeter nach der Anzahl Zimmer:  
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/06/blank/key/einfuehrung.Document.68955.xls> (eingesehen am 18.4.2016).

Tabelle 4: Anteil der Unterstützungseinheit mit Wohnkosten oberhalb der Mietzinslimite, 2014

Sozialdienst	Anzahl Personen in der Unterstützungseinheit						Total	Anzahl Fälle total*
	1	2	3	4	5	6+		
Aarberg	14%						15%	48
Biel/Bienne (alt)	41%	25%	16%	7%	8%	6%	29%	2'296
Biel/Bienne (neu)	58%	40%	27%	15%	8%	6%	43%	2'296
Brügg	34%	16%	10%	8%			21%	216
Büren an der Aare	8%	8%					7%	104
Erlach	26%						27%	84
Ipsach	48%						36% ***	58
Lengnau	41%	19%					27%	128
Lyss	21%	14%	4%	20%			16%	299
Nidau	34%	29%	24%	11%			26%	262
Orpund	38%	27%					26%	93
Pieterlen	32%	17%					21%	129
Schüpfen	22%	13%					19%	85
<b>Total**</b>	<b>36%</b>	<b>23%</b>	<b>15%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>26%</b>	<b>3'802</b>

\* Anzahl Fälle inkl. Dossiers mit Wohnkosten unterhalb der Mietzinslimite

\*\* Ohne Biel/Bienne (neu)

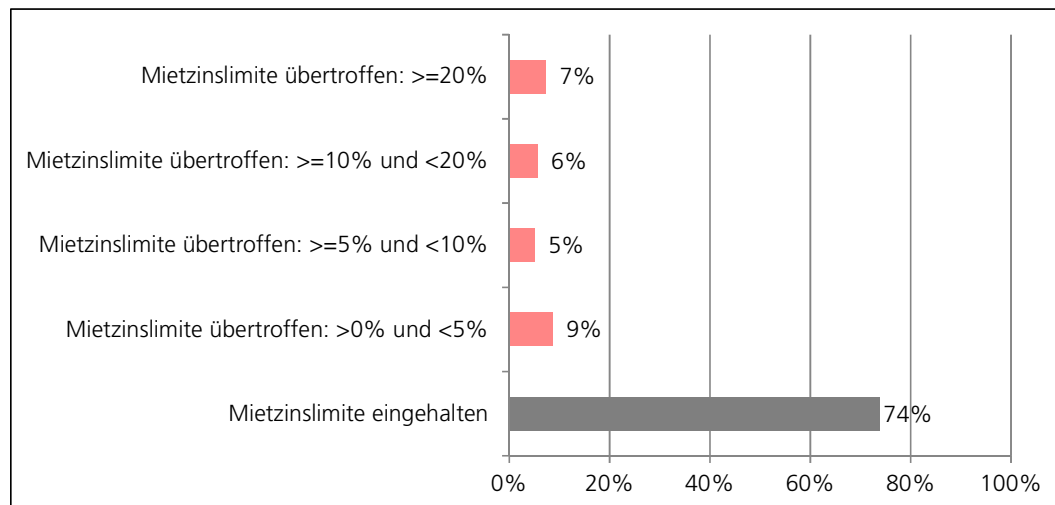
\*\*\* Quote gemäss Einschätzung des Sozialdienst Ipsach zu hoch (Quote gemäss Überprüfungen des Sozialdiensts ca. 22%)

Die Überschreitungsquoten beziehen sich auf das Jahr 2014. Seither erfolgte Anpassungen von Mieten an den Referenzzinssatz sind nicht berücksichtigt. – Ergebnisse, die auf weniger als 20 Fällen beruhen, sind nicht ausgewiesen.

Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne, laufende Dossiers, ohne einmalige Zahlung ohne Budget, Personen in Mietwohnungen oder Untermiete, ohne junge Erwachsene und nicht alleinlebende Ein-Personen-Fälle

Quelle: BFS/Sozialhilfestatistik, Auswertungen: BASS

Abbildung 1: Ausmass, in dem die Mietzinslimite übertroffen wird, 2014



Die Überschreitungsquoten beziehen sich auf das Jahr 2014. Seither erfolgte Anpassungen von Mieten an den Referenzzinssatz sind nicht berücksichtigt.

Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne, laufende Dossiers, ohne einmalige Zahlung ohne Budget, Personen in Mietwohnungen oder Untermiete

Quelle: BFS/Sozialhilfestatistik, Auswertungen: BASS

Vergleicht man die Sozialdienste, so zeigt sich, dass sich die «Überschreitungsquote» in den meisten Sozialdiensten (10 Sozialdienste) zwischen 15% und 30% bewegt. Deutlich tiefer ist die Quote in Büren (7%), in Biel liegt sie mit den neuen Grenzen von 2016 darüber (43%). Allerdings erwartet der Sozialdienst Biel,

dass die Mietpreise wegen der Anpassungen an den Referenzzinssatz bei einer beachtlichen Zahl von Fällen wieder unter die Limite sinken werden.<sup>4</sup>

**Tabelle 5** zeigt schliesslich die **mittleren Mietpreise** (Median), wobei es sich um die «künstlich» berechnete Nettomiete handelt (Bruttomiete abzüglich 20%). Ausgewiesen ist der Median, also derjenige Wert, den die eine Hälfte der Fälle überschreitet und die andere Hälfte unterschreitet.

Tabelle 5: Geschätzte Nettomietpreise (Median, in CHF) nach Grösse der Unterstützungseinheit, 2014

Sozialdienst	Anzahl Personen in der Unterstützungseinheit						Anzahl Fälle total
	1	2	3	4	5	6+	
Aarberg	752						48
Biel/Bienne	680	864	1000	1152	1244	1'414	2'296
Brügg	722	859	956	1073			216
Büren an der Aare	680	799					104
Erlach	704						84
Ipsach	800						58
Lengnau	680	834					128
Lyss	680	960	1062	1220			299
Nidau	672	864	944	1024			262
Orpund	672	821					93
Pieterlen	664	828					129
Schüpfen	756	834					85
<b>Total</b>	680	862	999	1'109	1'184	1'336	3'802

Ergebnisse, die auf weniger als 20 Fällen beruhen, sind nicht ausgewiesen

Geschätzter Nettomietpreis: Bruttomiete abzüglich 20% geschätzte Nebenkosten

Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne, laufende Dossiers, ohne einmalige Zahlung ohne Budget,

Personen in Mietwohnungen oder Untermiete, ohne junge Erwachsene und nicht alleinlebende Ein-Personen-Fälle

Quelle: BFS/Sozialhilfestatistik, Auswertungen: BASS

<sup>4</sup> Eine überdurchschnittliche Quote weist auch der Sozialdienst Ipsach mit 36% aus. Diese Quote fällt gemäss Abklärungen des Sozialdienstes allerdings zu hoch aus. Eine eigenständige Überprüfung der Dossiers durch den Sozialdienst ergibt für 2014 eine Überschreitungsquote von 22%.

## 4 Koordinierte Bestimmung von Mietzinslimiten

Die revidierten SKOS-Richtlinien empfehlen, bei der Bestimmung der Mietzinslimiten auf eine «fachlich begründete Berechnungsmethode abzustellen, die gestützt auf Daten des lokalen und aktuellen Wohnungsangebotes angewendet wird». Auf diese Weise soll verhindert werden, dass Mietzinslimiten benutzt werden, um den Zu- oder Wegzug von Sozialhilfebeziehenden zu steuern.

Der Leitfaden enthält einen Vorschlag für eine solche Berechnungsmethode, die für alle Sozialdienste und Gemeinden der Region Seeland-Biel/Bienne angewendet werden soll. Das folgende Kapitel gibt Rechenschaft darüber, wie diese Berechnungsmethode bestimmt wurde. Dabei wird zunächst kurz dargelegt, welches die Anforderungen an eine Best Practice zur koordinierten Bestimmung von Mietzinslimiten sind (Abschnitt 4.1). Anschliessend wird geschildert, in welchem Umfang es im Rahmen der Recherchen und Expertengespräche gelungen ist, solche Beispiele zu identifizieren (Abschnitte 4.2 und 4.3). Aufbauend auf diesen Recherchen werden vier exemplarische Berechnungsvarianten definiert, die am Workshop vom 26. Mai 2016 breit diskutiert worden waren (Abschnitt 4.4). Aufgrund der Ergebnisse des Workshops wurde eine neue Variante entwickelt und in den Leitfaden aufgenommen. Wir begründen, wie diese Variante zustande gekommen ist und zeigen auf, welche Auswirkungen ihre Anwendung hätte (Abschnitte 4.5 und 4.6).

### 4.1 Was heisst Koordination von Mietzinslimiten?

Unter der regionalen (oder kantonalen) Koordination von Mietzinslimiten wird im Folgenden eine Praxis verstanden, die durch drei Sachverhalte gekennzeichnet ist:

- Erstens werden die Mietzinslimiten für eine grössere Region oder einen Kanton festgelegt
- Zweitens werden die Mietzinslimiten nach einem einheitlichen Verfahren bestimmt, das für alle administrativen Einheiten der Region oder des Kantons identisch ist
- Drittens erlaubt dieses Verfahren, dass die Mietzinslimiten in den administrativen Einheiten der Region oder des Kantons unterschiedlich hoch ausfallen und damit räumlichen Unterschieden im Mietzinsniveau Rechnung tragen

Nicht erforderlich ist, dass die koordinierten Mietzinslimiten von einer einzigen Instanz oder von mehreren Instanzen zum gleichen Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden. Dieser Sachverhalt kann in der Region Seeland-Biel/Bienne ohnehin nicht vorausgesetzt werden, weil die Kompetenz zur Bestimmung von Mietzinslimiten bei den Sozialhilfebehörden liegt.

### 4.2 Beispiele von koordinierten Mietzinslimiten

Die Recherche nach «Best practices» zur Koordination von Mietzinslimiten beschränkte sich nicht auf die Expertengespräche, sondern schloss vorgängige und nachträgliche Abklärungen mit ein. Grundsätzlich erwies sich die Suche nach exemplarischen Koordinationspraktiken als sehr schwierig. Die deutlichsten Beispiele finden sich in **Kantonen**, in welchen die Mietzinslimiten seitens des Kantons für das ganze Kantonsgebiet festgelegt werden. Weil anzunehmen ist, dass das Mietzinsniveau innerhalb des Kantonsgebiets variiert, ist naheliegend, dass deshalb auch die Mietzinslimiten regional unterschiedlich ausfallen können. Insgesamt wurden in den Recherchen vier Kantone identifiziert, in welchen die Mietzinslimiten von kantonalen Instanzen für das ganze Kantonsgebiet festgelegt werden (VD, NE, TI, GE). Nur in zwei Kantonen (VD, NE) werden die Limiten aber dabei regional abgestuft, in den beiden anderen Fällen (GE, TI) sind die Limiten für das ganze Kantonsgebiet identisch.

In Einzelfällen wurde geprüft, wie die Mietzinslimiten in **grossen regionalen Sozialdiensten** festgelegt werden, bei denen ebenfalls zu erwarten wäre, dass die Wohnungsmärkte sich lokal beträchtlich unter-

scheiden. Zwei solche Beispiele wurden gefunden: Zum einen die *Sozialen Dienste Oberer Leberberg* (Kanton Solothurn), welche die Mietzinslimiten für die Stadt Grenchen tiefer angesetzt haben als für die übrigen Gemeinden. Zum anderen der regionale *Sozialdienst Frutigen*, dessen Mietzinslimiten von der regionalen Sozialhilfebehörde bestimmt und kommunal abgestuft werden. Der benachbarte regionale Sozialdienst Spiez kennt ebenfalls verschiedene Mietzinslimiten, diese werden jedoch von den einzelnen Gemeinden bestimmt. Dasselbe trifft auf andere grosse regionale Sozialdienste zu, die kontaktiert wurden: das sind das sozialmedizinische Zentrum Oberwallis und der Sozialdienst Nidwalden, der sich über das ganze Kantonsgebiet erstreckt.

Es wäre allerdings eine verkürzte Annahme, dass sich eine Koordination von Mietzinslimiten einzig dann aufdrängt, wenn eine (kantonale) Entscheidungsinstanz oder ein Sozialdienst einen grösseren Raum mit unterschiedlichen Wohnungsmärkten umgreift. Daneben ist es auch denkbar, dass mehrere **Sozialdienste ihre Mietzinspraxis freiwillig koordinieren** und aufeinander abstimmen. In diese Richtung könnten vor allem Befürchtungen wirken, dass andernfalls unterschiedliche Wohnungsmärkte oder unterschiedliche (und nicht vollständig über die Wohnungsmärkte begründbare) Mietzinslimiten dazu führen, dass Sozialhilfebeziehende sich eher in den einen Gemeineden niederlassen als in den anderen.

Im Kanton Bern wurden entsprechende Koordinationsbemühungen in der *Regionalkonferenz Bern-Mittelland* angegangen. Als Ergebnis wurden zwei Gruppen von Mietzinslimiten formuliert, die nach Haushaltsgrösse abgestuft sind: zum einen Mietzinslimiten für Tiefpreisgemeinden, zum anderen für Hochpreisgemeinden. Wie sich im einschlägigen Expertengespräch zeigte, wurden die Limiten allerdings nicht aufgrund einer Analyse der Wohnungsmärkte gebildet, sondern aufgrund der damals bestehenden Mietzinslimiten der beteiligten Gemeinden. Ebenfalls koordiniert vorgegangen sind die beiden Sozialdienste *Baden* und *Wettingen*, welche bei der Revision ihrer Mietzinsrichtlinien nach Haushaltsgrössen abgestufte Richtwohnungsgrossen definierten und Angebotsmietpreise von Wüest & Partner auswerteten.

Hinweise darauf, dass Mietzinslimiten unter mehreren Sozialdiensten koordiniert wurden, enthält auch das Sozialhilfe-Handbuch des Kantons Luzern. Dieses führt für die Regionalkonferenz Luzern-Land Mietzinslimiten auf, die kommunal abgestuft sind. Nähere Abklärungen beim Kanton und den beteiligten Gemeinden zeigten aber, dass diese Limiten nicht durch eine gemeinsame Instanz oder in einem koordinierten Verfahren festgelegt werden, sondern die Zuständigkeit auch hier im Rahmen der einzelnen Gemeinden verbleibt. Weitere Beispiele von freiwilliger Koordination zwischen Sozialdiensten konnten nicht gefunden werden.

In den Expertengesprächen wurde allerdings darauf hingewiesen, dass es sehr wohl eine **«informelle Koordination»** zwischen den Sozialdiensten gibt. Gemeint ist damit, dass die Sozialdienste die Mietzinslimiten anderer Sozialdienste kennen und sich bei Gelegenheit (z.B. Erfa-Treffen) darüber austauschen. Eine einheitliche Methode zur Bestimmung der Mietzinslimiten fehlt jedoch. Man zählt im Wesentlichen auf das eigene Erfahrungswissen und darauf, dass die Mietzinslimiten in den umliegenden Sozialdiensten verantwortungsvoll festgelegt wurden und sich in der Praxis bewährt haben.

Diese informelle Koordination erscheint vor allem dann geeignet, wenn Erhöhungen von Mietzinslimiten zur Diskussion stehen. Senkungen dagegen sind auf diese Weise nur schwer verhandelbar, weil dabei häufig der Verdacht im Raum steht, dass die Veränderung der Mietzinslimite nicht über den Wohnungsmarkt begründet werden kann, sondern dem Ziel dienen soll, einen Sozialdienst im Vergleich mit anderen unattraktiv zu machen. In einem Expertengespräch wird darauf hingewiesen, dass eine Senkung der Mietzinslimiten einem Tabubruch gleichkäme, der vermutlich einen «Domino-Effekt» bei den anderen Sozialdiensten auslösen würde. Die Wahrscheinlichkeit eines solchen Ausschlerens wurde im betreffenden Expertengespräch jedoch als gering eingestuft, weil man damit das kollegiale Verhältnis gefährden würde.

Die Interviewperson vermutete, dass Sozialdienste eine Senkung von Mietzinslimiten vor allem dann in Betracht ziehen würden, wenn sie einem sehr hohen Druck ausgesetzt seien, ihre Sozialhilfequote zu reduzieren. Im Kanton Bern könne ein solcher Druck insbesondere auch vom Bonus-Malus-System ausgehen.

### 4.3 Beispiele guter Praxis bei der Bestimmung von Mietzinslimiten

Die Recherchen zeigen: Gute Beispiele zur koordinierten Bestimmung von Mietzinslimiten sind rar. Damit sich ein Verfahren zur koordinierten Bestimmung von Mietzinslimiten eignet, ist es allerdings nicht zwingend notwendig, dass dieses in grösseren Gebieten erprobt worden ist und dort zu lokal abgestuften Mietzinslimiten geführt hat. Im Grund genommen ist es auch möglich, eine Methode zu adaptieren, die bisher einzig im **lokalen Rahmen** angewendet wurde. Entscheidend ist, dass dieses Verfahren **präzise ausformuliert** ist und klar festlegt, wie man von der Haushaltsgrösse zur jeweiligen Mietzinslimite gelangt. Diese Präzision ist notwendig, damit bei der Anwendung des Verfahrens in unterschiedlichen Sozialdiensten (oder Gemeinden) Gewissheit besteht, dass allfällige Unterschiede der Mietzinslimiten tatsächlich in den lokalen Mietzinsniveaus begründet sind und nicht etwa in unterschiedlich wahrgenommenen Ermessensspielräumen.

Erstaunlicherweise zeigt sich auch in diesem Bereich, dass solche Verfahren selten sind. Die in Abschnitt 3.2.1 beschriebenen Verhältnisse in der Region Seeland-Biel/Bienne sind keineswegs aussergewöhnlich. Im Gegenteil: Die meisten Sozialdienste, die im Rahmen der Recherchen kontaktiert wurden, kennen kein Verfahren, welches eine präzise «theoretische» Verbindung zwischen der Haushaltsgrösse und den Mietzinslimiten herstellt. Häufig ist nicht mehr genau bekannt, wie die Mietzinslimiten ursprünglich bestimmt worden sind. Entscheidend für die Sozialdienste ist, wie sich die Limiten in der Praxis bewähren. Auch Anpassungen nach oben finden hauptsächlich aufgrund von Praxiserfahrungen statt, wenn sich erweist, dass es Sozialhilfebeziehenden sehr schwer fällt, Wohnungen innerhalb der Mietzinslimiten zu finden. Dieses Vorgehen kann durchaus zweckmässig sein, zumal die Sozialdienste selber die besten Einblicke in dasjenige Segment des Wohnungsmarkts haben, das für sozial Benachteiligte und Menschen mit wenig Geld in Frage kommt. Wegen der grossen Bedeutung eher informellen Praxis- und Erfahrungswissens bildet es aber kaum eine geeignete Basis, um Mietzinslimiten regional zu koordinieren. Dies gilt besonders dann, wenn das gegenseitige Vertrauen unter den Sozialdiensten angeschlagen ist und vermutet wird, dass Mietzinslimiten entgegen den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt absichtlich niedrig gehalten oder sogar gesenkt werden.

Neben der Stadt *Biel* konnten drei weitere Sozialdienste identifiziert werden, welche über präzise Verfahren zur Bestimmung der Mietzinslimiten verfügen: die Städte *Solothurn*, *Baden* und *Wettingen*, wobei das Verfahren in den letzten beiden Städten identisch ist. Allen Städten ist gemeinsam, dass sie explizite Annahmen darüber formulieren, welche Wohnraumbedarf unterschiedlich grosse Haushalte haben. Darauf gestützt werden die Mietzinslimiten für die verschiedenen Haushaltsgrössen bestimmt (vgl. Abschnitt 4.4).

### 4.4 Vier Varianten zur Berechnung von Mietzinslimiten

Der entscheidende Punkt eines geeigneten Verfahrens zur koordinierten Bestimmung von Mietzinslimiten besteht darin, dass explizite Annahmen darüber getroffen werden, welches die **angemessenen Wohnungen** für unterschiedliche Haushaltsgrössen oder -konstellationen sind. Nur wenn diese Annahme explizit formuliert ist, kann anschliessend anhand von Angaben zum Wohnungsangebot objektiv bestimmt werden, wie die Mietzinslimiten anzusetzen sind. Andernfalls besteht ein Ermessensspielraum, welcher der einheitlichen Anwendung des Verfahrens im Wege steht.

In den Recherchen konnten insgesamt fünf Sozialdienste oder Kantone identifiziert werden, die zur Bestimmung der Mietzinslimiten solche Verfahren anwenden (Stadt Biel, Städte Baden und Wettingen, Stadt Solothurn, Kanton Neuenburg, Kanton Waadt). Keines der Verfahren ist vollständig identisch. Grundsätzlich lassen sich zwei Muster unterscheiden:

- **Wohnfläche:** Die angemessene Wohnungsgrösse wird über die Wohnfläche definiert. Dieses Verfahren hat die Stadt Biel gewählt.
- **Zimmerzahl:** Die angemessene Wohnungsgrösse wird über die Anzahl Zimmer definiert, die eine Wohnung aufweisen muss. Dieses Verfahren haben die übrigen Sozialdienste und Kantone gewählt.

Für den Workshop vom 26. Mai 2016 wurden **vier exemplarische Varianten zur koordinierten Bestimmung von Mietzinslimiten** entwickelt und zur Diskussion gestellt. Die erste Variante misst die angemessene Wohnungsgrösse anhand der Wohnfläche, die anderen drei Varianten verwenden die Zimmerzahl. Keine dieser Varianten entspricht direkt und in allen Details einem Verfahren, das in den fünf Sozialdiensten und Kantonen zur Anwendung kommt. Vielmehr sollen die Varianten die Unterschiede möglicher Berechnungsvarianten prägnant zum Ausdruck bringen.

Um den Vergleich der vier Varianten zu erleichtern, wurden diese nach **fünf Kriterien** beurteilt:

- **Einfachheit:** Können die Sozialdienste die Mietzinslimiten in der Praxis einfach und rasch anwenden?
- **Angemessenheit:** Sind die berechneten Wohnungsgrössen oder Mietzinslimiten für alle Haushaltskonstellationen einigermaßen plausibel (keine offensichtlichen Unangemessenheiten)?
- **Kostenbewusstsein:** Ist gewährleistet, dass sich die Mietzinslimiten im preisgünstigen Bereich bewegen?
- **Marktnähe:** Ist gewährleistet, dass sich unterhalb der Limite tatsächlich entsprechende Wohnungen auf dem Markt befinden?
- **Kontinuität:** Bewegen sich die Limiten ungefähr im Rahmen der Mietzinslimiten, die bisher in den Sozialdiensten der Region Seeland-Biel/Bienne gültig waren?

Das **Kriterium der Kontinuität** geht von der Annahme aus, dass das Ziel des Leitfadens in erster Linie darin besteht, die bestehenden Mietzinslimiten zu koordinieren – und nicht, sie gesamthaft nach unten oder nach oben zu verschieben. Um das Ausmass an Kontinuität zu beurteilen, wurde folgendes Vorgehen gewählt:

- Die Region Seeland-Biel/Bienne zählt 12 Sozialdienste und rund 70 Gemeinden. Das Verhältnis von alten und neuen Mietzinslimiten wird jeweils für die grösste Gemeinde eines jeden Sozialdienstes verglichen.
- Für diese 12 Gemeinden werden neue Mietzinslimiten anhand der Angebotsmietpreise von Wüest & Partner berechnet.
- Die neuen Mietzinslimiten werden mit den alten Limiten verglichen. Veränderungen von weniger als +/- 5% werden als Kontinuität gewertet, Veränderungen von mindestens +/- 5% bis weniger als +/- 10% als Abweichung und Veränderungen von mindestens +/- 10% als starke Abweichung.
- Die Zahl der Abweichungen nach oben und unten wird für alle 12 Gemeinden zusammengezählt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass mehr als 80% aller relevanten Dossiers in der Sozialhilfe Ein- und Zwei-Personen-Fälle betreffen. Abweichungen der Mietzinslimiten betreffen bei diesen Unterstützungseinheiten somit viel mehr Dossiers als bei grösseren Unterstützungseinheiten.

Für die Durchführung des Mandats hat der Verein seeland.biel/bienne Daten bei Wüest & Partner bestellt. Anhand dieser Daten lassen sich die Mietzinslimiten für drei der vier Varianten berechnen. Für die vierte Variante hätten zusätzliche Daten von Wüest & Partner beschafft werden müssen, deren Aufbereitung



vermutlich mit sehr grossem Aufwand verbunden gewesen wäre, weil sie nicht den Standardberechnungen des Immo-Monitorings entspricht. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet.

Ein Überblick mit der Beurteilung aller vier Berechnungsvarianten bietet Tabelle 7 auf S. 21.

#### 4.4.1 Variante 1: Wohnfläche

In der ersten Variante bezeichnet die **Wohnfläche** die angemessene Wohnungsgrösse. Dabei wird für die erste Person eine Wohnfläche von 45m<sup>2</sup> veranschlagt, für jede weitere Person werden je 15m<sup>2</sup> hinzugezählt. Die Mietzinslimiten werden anschliessend gebildet, indem man die angemessene Wohnfläche (Quadratmeterzahl) mit dem **mittleren Quadratmeterpreis** multipliziert.

Als mittlerer Quadratmeterpreis wird der **Median** verwendet, d.h. derjenige Preis, der von der Hälfte der Mietwohnungen unterboten und von der anderen Hälfte überboten wird. Allerdings ist bekannt, dass der mittlere Quadratmeterpreis nach Zimmerzahl variiert. Deshalb wird ein **Korrekturfaktor** eingefügt: Die provisorischen Mietzinslimiten für Ein- und Zwei-Personenhaushalte werden um 10% erhöht, diejenige für Haushalte mit 4 und mehr Personen um 5% gesenkt.

Das Vorgehen entspricht grundsätzlich dem **Vorgehen der Stadt Biel** bei der Revision der Mietzinslimiten im Jahr 2016. Änderungen wurden in zwei Punkten vorgenommen: erstens bei der angemessenen Wohnfläche für Ein-Personen-Haushalte, zweitens bei der Anwendung eines Korrekturfaktors für die Berechnung der Mietzinslimite anhand des mittleren Quadratmeterpreises.

Die **angemessene Wohnfläche** für einen Ein-Personen-Haushalt beträgt bei der Stadt Biel 40m<sup>2</sup>. Pro zusätzliche Person im Haushalt werden 15m<sup>2</sup> hinzugezählt. Wir gehen in unserer Variante von einer leicht höheren Basis von 45m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt aus. Die zusätzliche Wohnfläche pro Person beträgt ebenfalls 15m<sup>2</sup>. Die Ausgangsbasis von 45m<sup>2</sup> gilt in Deutschland als Durchschnittswert, der im Sozialhilferecht als angemessene Wohnungsgrösse für einen Ein-Personen-Haushalt veranschlagt wird.<sup>5</sup>

Eine Ausgangsbasis von 40m<sup>2</sup> hätte gemäss den Modellberechnungen zur Folge, dass die Mietzinslimite für Ein-Personen-Haushalte in allen Sozialdiensten – mit Ausnahme von Biel – um mindestens 50 Franken sinken würde, oftmals sogar um mehr als 100 Franken (vgl. Tabelle 11 im Anhang; die Aussage bezieht sich auf die jeweils grösste Gemeinde eines jeden Sozialdiensts). Auch ist darauf hinzuweisen, dass eine Wohnfläche von 45m<sup>2</sup> sehr deutlich unter dem liegt, was Ein-Personen-Haushalt im Kanton Bern im Durchschnitt beanspruchen: Gemäss der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik betrug die mittlere Wohnfläche für alleinlebende Männer im Kanton Bern 2014 76m<sup>2</sup>, für alleinlebende Frauen 80m<sup>2</sup>. Gesamtschweizerisch lag sie bei 77m<sup>2</sup> bzw. 82m<sup>2</sup>. Im Vorjahr waren die Durchschnittswerte sowohl im Kanton Bern wie in der Gesamtschweiz nahezu identisch.<sup>6</sup>

Bei der Berechnung der Mietzinslimite anhand des **mittleren Quadratmeterpreises** besteht das Problem darin, dass der Quadratmeterpreis je nach Wohnungsgrösse variiert. Weil die Infrastruktur mit Küche und Bad in kleinen Wohnungen einen grösseren Teil der Wohnfläche ausmacht, sind die Quadratmeterpreise von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in der Regel über dem Durchschnitt, diejenigen von Wohnungen mit 4

<sup>5</sup> Tripp/Tripp 2006; vgl. auch den Eintrag «Sozialhilfe: Miete und Heizung» in der Suchmaschine des beta-Instituts: [http://www.betanet.de/betanet/soziales\\_recht/Sozialhilfe---Miete-und-Heizung-269.html](http://www.betanet.de/betanet/soziales_recht/Sozialhilfe---Miete-und-Heizung-269.html) (eingesehen am 15.4.2016)

<sup>6</sup> BFS/Strukturhebung, Durchschnittliche Wohnfläche der bewohnten Wohnungen nach Haushaltszusammensetzung, nach Kanton, 2013-1014: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/flaechenverbrauch.Document.188713.xls> (eingesehen am 15.4.2016).

und mehr Zimmern dagegen darunter. Auch dies zeigt die Strukturhebung des BFS.<sup>7</sup> Im Kanton Bern schwanken die Resultate von Jahr zu Jahr relativ stark, das hier beschriebene Muster bleibt sich aber meist gleich. In der gesamten Schweiz lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen 2012 bis 2014 jeweils um 6% bis 15% höher als der durchschnittliche Quadratmeterpreis des gesamten Wohnungspools, bei 4- und 5-Zimmer-Wohnungen dagegen um 3% bis 5% tiefer.

Werden die Mietzinslimiten also mit dem Quadratmeterpreis aller Wohnungen – ungeachtet ihrer Grösse – gebildet, so besteht die Gefahr, dass die Mietzinslimiten für kleine Wohnungen zu tief und für grosse Wohnungen zu hoch ausfallen. Aus diesem Grund haben wir in unserer Variante den erwähnten Korrekturfaktor eingefügt (Korrektur des mittleren Quadratmeterpreis bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten um +10% angehoben, bei Haushalten mit 4 und mehr Personen um -5%).

Wie gut erfüllt die Variante die **Kriterien**?

■ **Angemessenheit: Kriterium erfüllt.** Es gibt keine Haushaltskonstellationen, für welche die Wohnfläche offenkundig unangemessen (viel zu hoch oder viel zu klein) ist. Je nach Haushaltskonstellation spielt zusätzlich eine Rolle, dass genügend Zimmer vorhanden sind, welche den Haushaltsmitgliedern Rückzugsmöglichkeiten eröffnen. Dieser Sachverhalt ist nicht berücksichtigt, um die Berechnung der Mietzinslimiten einfach zu halten.

■ **Einfachheit: Kriterium erfüllt.** Die Mietzinslimiten können direkt aus der Grösse eines Haushalts abgeleitet werden. Sie sind daher für die Sozialdienste sehr einfach anwendbar.

■ **Kostenbewusstsein: Kriterium erfüllt.** Die Wohnungsgrössen sind deutlich tiefer als der Wohnraum, den Haushalte im Kanton Bern beanspruchen. Für Ein-Personen-Haushalte liegt die mittlere Wohnfläche im Kanton Bern bei 78m<sup>2</sup> (hier: 45m<sup>2</sup> bzw. 42% geringer), für Paarhaushalte bei 89m<sup>2</sup> (hier: 60 m<sup>2</sup> bzw. 33% geringer). Die unterdurchschnittliche Wohnfläche gewährleistet, dass sich die Mietzinslimiten im unteren Preissegment bewegen. Weil die Wohnfläche bereits tief angesetzt ist, muss beim Quadratmeterpreis der Median angewendet werden. Bei einer Orientierung an einer tieferliegenden Kennzahl – z.B. dem 30%-Quantil – würden die Mietzinslimiten unrealistisch tief ausfallen.

■ **Marktnähe: Kriterium nicht erfüllt.** Berechnet man die Mietzinslimiten über den Quadratmeterpreis, so ist nicht gewährleistet, dass sich auf dem Markt tatsächlich entsprechende Wohnungen finden. Dies deshalb, weil die Mietzinslimite nicht anhand konkreter Wohnobjekte mit entsprechender Fläche bestimmt, sondern aus einem allgemeinen Quadratmeterpreis abgeleitet wird. Es wären deshalb zusätzliche Tests erforderlich, die prüfen, ob innerhalb der Mietzinslimiten tatsächlich Wohnungen mit entsprechenden Wohnflächen verfügbar sind (z.B. Abfragen über Portale wie Homegate oder Immoscout).

■ **Kontinuität: Kriterium tendenziell nicht erfüllt.** Bei kleineren und mittleren Haushalten werden die aktuellen Mietzinslimiten etwas häufiger gesenkt als dass die Kontinuität gewahrt bleibt. Erhöhungen der Mietzinslimiten gibt es bei diesen Haushaltsgrössen nur in Ausnahmefällen. Bei Haushalten mit sechs und mehr Personen dagegen würden die Mietzinslimiten mehrheitlich angehoben, doch würde dies nur wenige Dossiers betreffen (vgl. Tabelle 10 im Anhang).

#### 4.4.2 Variante 2: Ein Wohnraum plus ein Zimmer pro Person

In der zweiten Variante bezeichnet die Zimmerzahl die angemessene **Wohnungsgrösse**. Dieses Vorgehen hat den grundsätzlichen Vorteil, dass Wohnungen in der Regel nach Zimmerzahl ausgeschrieben werden und damit eine grosse Marktnähe der Mietzinslimiten gegeben ist.

<sup>7</sup> BFS/Strukturhebung, Durchschnittlicher Mietpreis pro m<sup>2</sup> in Franken nach Zimmerzahl und Kanton:

[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/mietpreise/nach\\_zimmerzahl.Document.176784.xls](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/mietpreise/nach_zimmerzahl.Document.176784.xls) (eingesehen am 15.4.2016).

Die hier verwendete Variante ist bewusst sehr einfach gewählt. Sie lautet **«ein Wohnraum plus ein Zimmer pro Person»**. In der Literatur wird teilweise die Variante «ein Zimmer pro Person» vorgeschlagen (vgl. Leu/Burri/Priester 1997, S. 198). Sie wäre jedoch für Ein-Personen-Haushalte, zu denen die Mehrheit der Sozialhilfefälle gehört, sehr realitätsfern. Im Kanton Bern weisen die Wohnungen von Ein-Personen-Haushalten im Durchschnitt 3 Zimmer auf. Unter den alleinlebenden Sozialhilfebeziehenden der Region Seeland-Biel/Bienne sind es 2.5 Zimmer. Dies hat auch mit dem Wohnungsangebot zu tun: 1-Zimmer-Wohnungen machen in der Region Seeland-Biel/Bienne nur gerade 6% der Mietwohnungen aus.

Damit sich die Mietzinslimiten im preisgünstigen Segment bewegen, wird für die jeweiligen Wohnungstypen nicht der Median verwendet, sondern das **30%-Quantil**. Das heisst: Die Mietzinslimite entspricht dem Wert, den die günstigsten 30% der Wohnungen unterbieten. 70% der angebotenen Wohnungen dagegen liegen oberhalb der Limite.

Wie gut erfüllt die Variante die **Kriterien**?

- **Angemessenheit: Kriterium teilweise nicht erfüllt.** Bei Familien mit mehreren kleinen Kindern ist die Formel «1 Zimmer pro Person» kein Mindeststandard, sondern grosszügig bemessen.
- **Einfachheit: Kriterium erfüllt.** Die Mietzinslimiten können direkt aus der Grösse eines Haushalts abgeleitet werden und sind deshalb für die Sozialdienste sehr einfach anwendbar.
- **Kostenbewusstsein: Kriterium erfüllt.** Die Limiten orientieren sich an den günstigsten 30% der Wohnungen auf dem Markt.
- **Marktnähe: Kriterium erfüllt.** Wohnungen werden in der Regel nach Zimmerzahl ausgeschrieben; die Mietzinslimiten können deshalb direkt aus einer Datensammlung von Wohnungsangeboten (z.B. Immo-Monitoring von Wüest & Partner) bestimmt werden.
- **Kontinuität: Kriterium tendenziell nicht erfüllt.** Die bestehenden Mietzinslimiten werden tendenziell erhöht. Bei Ein- bis Drei-Personen-Haushalten findet bei ungefähr der Hälfte der zwölf Gemeinden eine Erhöhung der Limiten statt, bei den übrigen sind die Limiten stabil oder sinken leicht. Bei Haushalten mit vier und mehr Personen werden die Limiten in fast allen Gemeinden erhöht (vgl. Tabelle 12 im Anhang).

#### 4.4.3 Variante 3: Zimmerzahl nach Haushaltskonstellation

In den Recherchen wurden vier Sozialdienste bzw. Kantone identifiziert, welche die angemessene Wohnungsgrösse nach der Zimmerzahl definieren. Keiner dieser Kantone wendet die einfache Formel «ein Zimmer pro Person» von Variante 2 zwei an. Stattdessen wird in der einen oder anderen Form jeweils auch die Haushaltskonstellation einbezogen. So behandelt beispielsweise der Kanton Neuenburg alleinlebende Erwachsene und Paare gleich, weil sich letztere das Schlafzimmer teilen können. Die Stadt Baden berücksichtigt, ob die Kinder gleichen oder unterschiedlichen Geschlechts sind und setzt die Zimmerzahl je nachdem unterschiedlich an.

Dies tut auch die dritte Variante. Sie stuft die angemessene Wohnungsgrösse nicht allein nach Personenzahl ab, sondern nach **Haushaltskonstellation**. Dabei werden die Vorgaben von Eurostat verwendet, anhand derer berechnet werden kann, ob eine Wohnung überbelegt ist oder nicht.<sup>8</sup> Dieses Beispiel wurde gewählt, weil die Haushaltskonstellation hier recht detailliert (und plausibel) berücksichtigt wird. Bei den Kindern werden drei Altersgruppen unterschieden und das Geschlecht berücksichtigt, bei Erwachsenen spielt eine Rolle, ob es sich um ein Paar handelt oder nicht.

Konkret lautet die Formel folgendermassen:

<sup>8</sup> Eurostat- Glossar, Stichwort «Überbelegungsquote»: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate/de](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate/de) (eingesehen am 15.4.2016).

- Ein Wohnraum plus...
- 1 Zimmer pro Paar
- 1 Zimmer für jede (weitere) erwachsene Person
- 1 Zimmer für zwei gleichgeschlechtliche Jugendliche im Alter von 12 bis 17 Jahren
- 1 Zimmer für jede Person im Alter von 12 bis 17 Jahren, die nicht zur obigen Kategorie gehört
- 1 Zimmer für zwei Kinder unter 12 Jahren

**Tabelle 6** zeigt die angemessene Zimmeranzahl exemplarisch für ausgewählte Haushaltskonstellationen. Dabei wird deutlich, dass bei Haushalten mit gleicher Personenzahl die angemessene Zimmerzahl durchaus variieren kann.

Tabelle 6: Zimmerzahl nach Haushaltskonstellation (gemäss Eurostat)

Haushaltskonstellation (Auswahl)	Anzahl Personen	Anzahl Zimmer
1 Person	1	2
1 Paar	2	2
1 alleinerziehende Person, 1 Kind	2	3
1 Paar, 1 Kind	3	3
1 alleinerziehende Person, 2 Kinder unter 12 Jahren	3	3
1 alleinerziehende Person, 1 Mädchen und 1 Junge mit mind. 12 Jahren	3	4
1 Paar, 2 Kinder unter 12 Jahren	4	3
1 Paar, 1 Mädchen und 1 Junge mit mind. 12 Jahren	4	4
1 Paar, 2 Kinder unter 12 Jahren, 1 weiteres Kind	5	4
1 Paar, 1 Junge und 1 Mädchen zwischen 12 und 17 Jahren, 1 erwachs. Kind	5	5
1 Paar, 4 Kinder unter 12 Jahren	6	4
1 Paar, 2 Kinder unter 12 Jahren, 1 Junge und 1 Mädchen mit mind. 12 Jahren	6	5

Damit sich die Wohnungen im preisgünstigen Segment bewegen, soll auch hier – wie in Variante 2 – das **30%-Quantil** verwendet werden.

Wie gut erfüllt die Variante die Kriterien?

- **Angemessenheit: Kriterium erfüllt.** Die Berücksichtigung der konkreten Haushaltskonstellation gewährleistet, dass die Zimmerzahlen in den meisten Fällen sehr plausibel sind.
- **Einfachheit: Kriterium nicht erfüllt.** Die Bestimmung der angemessenen Zimmerzahl ist relativ aufwändig, insbesondere weil sich der Zimmerbedarf mit zunehmendem Alter der Kinder verändern kann.
- **Kostenbewusstsein: Kriterium erfüllt.** Die Limiten orientieren sich an den günstigsten 30% der Wohnungen auf dem Markt.
- **Marktnähe: Kriterium erfüllt.** Wohnungen werden in der Regel nach Zimmerzahl ausgeschrieben; die Mietzinslimiten können deshalb direkt aus einer Datensammlung von Wohnungsangeboten (z.B. Immo-Monitoring von Wüest & Partner) bestimmt werden.
- **Kontinuität: Kriterium nicht erfüllt.** Ein direkter Vergleich mit den bestehenden Limiten ist nicht möglich, weil diese nur die Personenzahl berücksichtigen, nicht die Haushaltskonstellation. Für einzelne Haushaltskonstellation lässt sich Folgendes festhalten (vgl. Tabelle 13 im Anhang):
  - *Ein-Personen-Haushalte* werden gleich behandelt wie in Variante 2 und damit tendenziell besser gestellt: In sechs der zwölf Gemeinden werden die Limiten um mind. 50 CHF erhöht, in zwei Gemeinden um mind. 50 CHF gesenkt, in den übrigen sechs Gemeinden sind die Verhältnisse stabil (Veränderungen von weniger als +/- 50 CHF).
  - *Paare* werden klar schlechter gestellt: Für ein Paar ohne Kinder sinkt die Mietzinslimite in allen Gemeinden zwischen 10% und 30%. Verfügt das Paar über zwei kleine Kinder, so verstärkt sich dieser Effekt

noch. Bei älteren Kindern unterschiedlichen Geschlechts oder erwachsenen Kindern, die Anspruch auf einzelne Zimmer haben, schwächt er sich dagegen tendenziell ab.

#### 4.4.4 Variante 4: Bandbreite an Zimmern pro Haushaltsgrösse

Variante 4 stellt in gewissem Sinn eine Mischlösung von Variante 2 und 3 dar. Wie Variante 3 geht sie davon aus, dass sich der Zimmerbedarf bei gleicher Haushaltsgrösse unterscheiden kann. Anders als Variante 3 führt dies jedoch nicht dazu, dass die Mietzinslimite nur dann korrekt gebildet werden kann, wenn man die Haushaltszusammensetzung (z.B. Alter und Geschlecht der Kinder) genau berücksichtigt. Vielmehr wird ein Verfahren gewählt, das die Mietzinslimiten letzten Endes ebenfalls ausschliesslich nach der Anzahl Personen im Haushalt abstuft.

Konkret geht die Variante davon aus, dass es für **jede Haushaltsgrösse (Personenzahl) eine Bandbreite von minimaler bis maximaler Wohnungsgrösse** gibt. Dies wie gesagt deshalb, weil der Zimmerbedarf bei gleicher Personenzahl je nach Zusammensetzung des Haushalts variieren kann. Leitet man die Zimmerzahlen aus den Eurostat-Prinzipien ab (vgl. Variante 3), so ergeben sich die folgenden Bandbreiten:

- Ein-Personen-Haushalt: 2 Zimmer
- Zwei-Personen-Haushalt: 2-3 Zimmer
- Drei-Personen-Haushalt: 3-4 Zimmer
- Vier-Personen-Haushalt: 3-5 Zimmer
- Fünf-Personen-Haushalt: 4-6 Zimmer

Die Mietzinslimite pro Haushaltsgrösse wird anschliessend berechnet, indem man **die Mietpreise aller Wohnungen berücksichtigt, die bezüglich Zimmerzahl in die entsprechende Bandbreite fallen**. Für einen Vier-Personen-Haushalt wären dies beispielsweise alle 3- bis 5-Zimmerwohnungen.

Noch näher zu bestimmen wäre, ob die Mietzinslimite beim Median, beim 30%-Quantil oder bei einem anderen Wert festgelegt wird. Zu diesem Zweck müssten Modellrechnungen durchgeführt werden. Ohne solche Berechnungen ist ein Entscheid kaum möglich, weil es in dieser Variante keine eindeutige Verbindung zwischen Haushaltsgrösse und Wohnungsgrösse gibt. Aus demselben Grund müsste dem Kriterium der Kontinuität in dieser Variante ein besonders grosses Gewicht beigemessen werden. Anders lässt sich der geeignete Lagewert (z.B. Median, 30%-Quantil) für die Mietzinslimite kaum bestimmen. Die erforderlichen Daten waren während des Mandates nicht verfügbar, weil ihre Aufbereitung nicht in den Standardprozessen von Wüest & Partner definiert ist und deshalb verhältnismässig zeit- und kostenintensiv gewesen wäre.

Diese Variante wurde nicht zuletzt auch deshalb aufgenommen, weil sie zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Leitfadens in Gremien der SKOS als mögliche Empfehlungen zur Bildung von Mietzinslimiten diskutiert wurde. Anders als in unserer Variante wurden die Zimmerzahlen allerdings nicht aus den Eurostat-Prinzipien abgeleitet und können deshalb vom hier vorgebrachten Vorschlag abweichen.

Wie gut erfüllt die Variante die Kriterien?

■ **Angemessenheit: Kriterium nicht erfüllt.** Angesichts der Annahmen, die der Variante zugrunde liegen, sind die Mietzinslimiten teilweise nicht angemessen. Die Variante geht davon aus, dass die angemessene Zimmerzahl bei gleicher Haushaltsgrösse (Personenzahl) variieren kann. Trotzdem gibt es pro Haushaltsgrösse nur eine Mietzinslimite. Diese wird also für gewisse Haushaltskonstellationen eher zu hoch, für andere eher zu tief sein.

- **Einfachheit: Kriterium erfüllt.** Pro Haushaltsgrösse (Anzahl Personen) gibt es genau eine Mietzinslimite. Die Limiten sind somit einfach anwendbar.
- **Kostenbewusstsein:** Um zu beurteilen, ob sich die Mietzinslimiten im preisgünstigen Segment bewegen, muss bekannt sein, bei welchem Lagewert (Median, 30%-Quantil) die Mietzinslimiten festgelegt wird. Dies ist derzeit noch offen, das Kriterium lässt sich deshalb nicht beurteilen.
- **Marktnähe: Kriterium erfüllt.** Wohnungen werden in der Regel nach Zimmerzahl ausgeschrieben; die Mietzinslimiten können deshalb direkt aus einer Datensammlung von Wohnungsangeboten (z.B. Immo-Monitoring von Wüest & Partner) bestimmt werden.
- **Kontinuität:** Lässt sich erst beurteilen, wenn Modellrechnungen durchgeführt und die Mietzinslimiten bestimmt sind.

#### 4.4.5 Überblick und Beurteilung im Workshop

Tabelle 7 zeigt im Überblick, welche Kriterien die einzelnen Varianten erfüllen:

Tabelle 7: Beurteilung der Varianten zur Bestimmung der Mietzinslimiten im Überblick

	<b>Variante 1:</b> Wohnungsfläche	<b>Variante 2:</b> Ein Wohnraum plus ein Zimmer pro Person	<b>Variante 3:</b> Zimmerzahl nach Haushaltskonstellation	<b>Variante 4:</b> Bandbreite an Zimmern pro Haushaltsgrösse
<b>Angemessenheit:</b> Sind die berechneten Wohnungsgrössen oder Mietzinslimiten für alle Haushaltskonstellationen plausibel?	Kriterium erfüllt	Kriterium teilweise nicht erfüllt	Kriterium erfüllt	Kriterium nicht erfüllt
<b>Einfachheit:</b> Können die Sozialdienste die Mietzinslimiten in der Praxis einfach und rasch anwenden?	Kriterium erfüllt	Kriterium erfüllt	Kriterium nicht erfüllt	Kriterium erfüllt
<b>Kostenbewusstsein:</b> Ist gewährleistet, dass sich die Mietzinslimiten im preisgünstigen Bereich bewegen?	Kriterium erfüllt	Kriterium erfüllt	Kriterium erfüllt	zurzeit nicht beurteilbar (fehlende Daten)
<b>Marktnähe:</b> Ist gewährleistet, dass sich unterhalb der Limite tatsächlich entsprechende Wohnungen auf dem Markt befinden?	Kriterium nicht erfüllt	Kriterium erfüllt	Kriterium erfüllt	Kriterium erfüllt
<b>Kontinuität:</b> Bewegen sich die Limiten ungefähr im Rahmen der Mietzinslimiten, die bisher in der Region Seeland-Biel/Bienne gültig waren?	Nicht erfüllt; Limiten tendenziell tiefer	Nicht erfüllt, Limiten tendenziell höher	Kriterium nicht erfüllt; Effekte verschieden	zurzeit nicht beurteilbar (fehlende Daten)

Im Workshop wurden die Varianten zunächst in vier Gruppen mit je 6 bis 8 Teilnehmenden diskutiert; anschliessend wurden die Ergebnisse gemeinsam im Plenum vorgestellt und besprochen. Keine Variante kristallisierte sich als eindeutiger Favorit heraus. In mehreren Punkten waren die Ergebnisse aber klar:

■ **Variante 3 (Haushaltskonstellation)** wurde insbesondere von Vertreter/innen von Sozialdiensten als zu kompliziert eingestuft. Sie wiesen nachdrücklich darauf hin, dass die Aufgaben der Sozialarbeitenden laufend komplizierter und anspruchsvoller würden. Eine detaillierte Betrachtung der Haushaltszusammensetzung bei der Bestimmung der Mietzinslimiten sei vor diesem Hintergrund nicht zu leisten. Vereinzelt wurde angeregt, der Haushaltszusammensetzung mit einfacheren Regeln Beachtung zu schenken. Schliesslich wurde gegen Variante 3 vorgebracht, dass sie die Paarhaushalte massiv schlechter stellen würde als in den aktuellen Mietzinslimiten.

■ **Variante 4 (Bandbreite an Zimmern)** wurde in der Plenumsdiskussion nur selten erwähnt. Ein Grund für die geringe Aufmerksamkeit dürfte sein, dass für diese Variante keine Modellrechnungen erstellt werden konnten. Vereinzelt wurde die Variante ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie zu kompliziert bzw. zu wenig transparent sei.

■ **Variante 1 und Variante 2** wurden häufiger als mögliche Lösungen in Betracht gezogen. Gegen Variante 2 wurde allerdings vorgebracht, dass die vorgeschlagenen Mietzinslimiten politisch nicht durchsetzbar seien, weil sie insgesamt zu einer Erhöhung des Niveaus der Obergrenzen führen würden. Variante 1 schnitt unter diesem Gesichtspunkt besser ab, weil sie nur ausnahmsweise zu einer Erhöhung einer Mietzinslimite führen würde.

Die konzeptionellen Unterschiede zwischen Variante 1 und Variante 2 wurden in der Plenumsdiskussion nicht vertieft diskutiert. Breiteren Raum nahm dagegen die Frage ein, wie die Mietzinslimiten, die anhand der Daten von Wüest & Partner berechnet werden, **plausibilisiert oder validiert** werden können. Gemeint war damit, dass sich der Wohnungsmarkt für Sozialhilfebeziehende unter Umständen relativ stark von den Kennzahlen unterscheiden könnte, welche Wüest & Partner ausweisen. Dieses Anliegen wurde insbesondere auch seitens der Stadt Biel vertreten, deren im Februar 2016 neu bestimmte Mietzinslimiten bei Ein-Personen-Haushalten tiefer sind als die Vorschläge für koordinierte Mietzinslimiten mit allen vier Varianten. So wurde darauf hingewiesen, dass Biel über einen Altwohnungsbestand mit vielen kleinen Wohnungen verfüge, die oftmals unter der Hand wechselten und sich deshalb nicht in den Angebotsmietpreisen spiegelten. Auch wurde die Befürchtung geäußert, dass starker Wohnungsneubau im mittleren oder oberen Preissegment dazu führen könnte, dass die Mietzinslimiten angehoben würden, ohne dass sich am Wohnungsmarkt, der für Sozialhilfebeziehende relevant ist, faktisch etwas ändert.

#### 4.5 Entwicklung einer neuen Variante (Version im Leitfaden)

Gestützt auf die Diskussionen im Workshop und anschliessende Beratungen in der Begleitgruppe wurde ein **neues Berechnungsmodell** entwickelt und in den Leitfaden aufgenommen. Dieses Modell ist in den meisten Punkten identisch mit der Variante 1 des Workshops («Wohnfläche»), behebt aber deren zentrale Schwäche: Diese Schwäche besteht darin, dass bei der Variante «Wohnfläche» offen bleibt, inwieweit im definierten Preissegment tatsächlich angemessene Wohnungen verfügbar sind. Denn das Immo-Monitoring von Wüest & Partner weist die Mietpreise (Nettomiete) nur nach Zimmerzahl aus, nicht aber nach Wohnfläche.

Aus diesem Grund wird die Mietzinslimite der Ein-Personen-Haushalte anhand des faktischen Angebots an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen validiert. Im **Validierungsverfahren** wird für jede Gemeinde ermittelt, welchen Wert die Mietzinslimite für Ein-Personen-Haushalte hätte, wenn eine preisgünstige 1- oder 2-Zimmer-Wohnung den Masstab bilden würde. Dieser «Validierungs-Grenzwert» wird beim 35%-Quantil aller 1- und 2-Zimmer-Wohnungen festgesetzt (d.h. bei 35% aller angebotenen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen liegt der Mietpreis unter diesem Grenzwert, bei 65% darüber).

Weicht dieser Grenzwert massgeblich (mind. +/- 5%) vom «Wohnflächen-Grenzwert» ab, so wird für Ein-Personen-Haushalte der Grenzwert eingesetzt, der anhand des Angebots an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen berechnet wurde. Mit dieser Validierung kann der «Wohnflächen-Grenzwert» für Ein-Personen-Haushalte sowohl nach oben als auch nach unten korrigiert werden. Die Erhöhung der Mietzinslimite bei Mehrpersonenhaushalten folgt anschliessend nach demselben Prinzip wie bei Variante «Wohnfläche» (zusätzliche Wohnfläche pro Person mal Mietpreis pro m<sup>2</sup>).

In der Begleitgruppe wurde eingehend diskutiert, ob bei der Bestimmung der Validierungslimite einzig 1-Zimmer-Wohnungen oder auch 2-Zimmer-Wohnungen berücksichtigt werden sollen. Der Einschluss von 2-Zimmer-Wohnungen drängt sich auf, wenn man die faktischen Wohnverhältnisse der Sozialhilfebeziehenden in den Blick nimmt: In der Region Seeland-Biel/Bienne – wie auch in der gesamten Schweiz – wohnen ungefähr ein Viertel aller alleinlebenden Sozialhilfebeziehenden in einer 1-Zimmer-Wohnung (siehe Abschnitt 3.3.1). Beim bestehenden Wohnungsangebot ist nicht ersichtlich, wie ein grosser Teil von ihnen

neu eine 1-Zimmer-Wohnung finden soll. Deshalb wird der «Validierungs-Grenzwert» unter Einbezug von 1-Zimmer-Wohnungen und sehr günstigen 2-Zimmer-Wohnungen berechnet.

Das 35%-Quantil bei der Bestimmung des «Validierungs-Grenzwerts» ist pragmatisch festgelegt worden. Zum einen wurde darauf geachtet, eine relativ grosse Kontinuität zu den bestehenden Mietzinslimiten zu gewährleisten. Zum anderen sollte der «Validierungs-Grenzwert» in einem angemessenen Verhältnis zum Wohnflächen-Berechnungsmodell stehen und nur bei einer Minderheit der Fälle zu Korrekturen führen. Vergleicht man für die jeweils grösste Gemeinde eines jeden Sozialdiensts den «Validierungs-Grenzwert» mit der aktuellen Limite von Ein-Personen-Haushalten (Herbst 2016), so ist der «Validierungs-Grenzwert» in fünf Gemeinden mindestens 5% tiefer als die aktuelle Limite (Büren, Ins, Ipsach, Lyss, Schüpfen), in sechs Gemeinden ungefähr gleich gross (Aarberg, Brügg, Lengnau, Nidau, Orpund, Pieterlen) und in einer Gemeinde ungefähr 10% höher (Biel). Für zehn andere grosse Berner Gemeinden, die zu Vergleichszwecken herangezogen wurden, zeigt sich ein ausgeglichenes Bild: In drei dieser Gemeinden liegt das 35%-Quantil aller 1- und 2-Zimmer-Wohnungen um mindestens 5% unter der aktuellen Mietzinslimite für Ein-Personen-Haushalte (Muri, Münsingen, Belp), in drei Gemeinden um mind. 5% darüber (Thun, Ostermündigen, Spiez) und in den übrigen bestehen keine bedeutenden Unterschiede (Bern, Köniz, Burgdorf, Langenthal, Münsingen).

Das Berechnungsmodell für den «Wohnflächen-Grenzwert» ist gegenüber den Unterlagen zum Workshop in einem Punkt modifiziert worden: In der Variante des Workshops wären die Mietzinslimiten für Drei-Personen-Haushalte bei rund der Hälfte der Vergleichsgemeinden (grösste Gemeinde jedes regionalen Sozialdienstes) in teilweise beträchtlichem Mass gesenkt worden. Um zu verhindern, dass Drei-Personen-Haushalte im Rahmen der Koordination einseitige Nachteile erfahren, wurde im vorliegenden Umsetzungsvorschlag auch **bei Drei-Personen-Haushalten ein geringer Korrekturfaktor von +5% angewendet**. Bei Vier- und Fünf-Personen-Haushalten wurde auf einen Korrekturfaktor verzichtet.

**Tabelle 9 im Anhang** zeigt die Ergebnisse dieses Berechnungsmodells. Im Unterschied zu den Tabellen der «Workshop-Varianten» wurden dabei nicht allein die Angebotsmietpreise eines Quartals verwendet, sondern Mittelwerte der letzten vier Quartale. Auf diese Weise sind die Ergebnisse breiter abgestützt.

#### 4.6 Praktisches Vorgehen bei der Koordination der Limiten

Im Rahmen des Workshops war gewünscht worden, die berechneten Mietzinslimiten daraufhin **plausibilisieren** zu können, ob sie den lokalen Wohnungsmärkten für Sozialhilfebeziehende tatsächlich angemessen sind. Dieses Anliegen erscheint insofern sehr gerechtfertigt, als wir im Rahmen der Recherchen kein Beispiel dafür finden konnten, dass Mietzinslimiten strikt nach einem festen Berechnungsmodell kalkuliert werden. In allen Beispielen, die über ein Berechnungsmodell verfügen und Angebotsmietpreise verwenden, haben sich die zuständigen Behörden einen Ermessensspielraum gewahrt.

Im Anschluss an den Workshop wurde zunächst in Erwägung gezogen, bei der Neuberechnung der Mietzinslimiten ein eigentliches Konsultationsverfahren durchzuführen, für das eine Arbeitsgruppe mit Vertreter/innen von Sozialdiensten und Sozialhilfebehörden eingesetzt würde. Diese Arbeitsgruppe sollte die neu berechneten Mietzinslimiten den Sozialhilfebehörden unterbreiten und ihnen die Möglichkeit für Änderungsanträge eröffnen. Die Arbeitsgruppe sollte anschliessend über diese Anträge befinden und die bereinigten Mietzinslimiten als Gesamtpaket verabschieden.

Dieses Konsultationsverfahren wurde aus zwei Gründen nicht in den Leitfaden übernommen: Zum einen wurde die Aufgabe und Doppelrolle der Arbeitsgruppenmitglieder als problematisch beurteilt. Zum anderen wäre das Verfahren sehr aufwändig angesichts der Tatsache, dass auch die im Konsultationsverfahren



bereinigten Mietzinslimiten für die Gemeinden keinen verbindlichen Charakter hätten, sondern lediglich den Status von Empfehlungen besässen.

Die in den Leitfaden übernommene Lösung sieht nun vor, dass der Verein seeland.biel/bienne eine **Tabelle mit einem Begleitkommentar** erstellt und diese den Sozialhilfebehörden übermittelt. Diese Tabelle enthält einerseits die alten und neu berechneten Mietzinslimiten, andererseits die sogenannten «Überschreitungsquote», d.h. den Anteil der Sozialhilfedossiers, die über den (alten und neuen) Mietzinslimiten liegen. **Tabelle 8** enthält einen Vorschlag für die entsprechende Gestaltung der Tabelle. Es ist vorgesehen, die Mietzinslimiten in einem regelmässigen Abstand von vier Jahren neu zu berechnen.

Beim Versand der Tabelle fordert der Verein die Sozialhilfebehörden auf, innerhalb von sechs Monaten mitzuteilen, ob sie die Mietzinslimiten anpassen werden oder nicht. Gestützt auf diese Informationen führt der Verein ein **Monitoring** über die Auswirkungen der koordinierten Mietzinslimiten. Sodann wird angeregt, dass sich **die Sozialbehörden über den Vollzug der Mietzinslimiten austauschen** und dem Leitungsgremium Soziales und Gesundheit in geeigneter Form über die dabei gemachten Erfahrungen Rückmeldung erstatten.

Bei der Beurteilung der neu berechneten Mietzinslimiten können die Überschreitungsquoten eine wichtige Rolle spielen. Dies gilt sowohl für die regionalen Sozialdienste wie auch für die grösseren Gemeinden. Denn es ist möglich, dass die mit den Angebotsmietpreisen berechneten Limiten nicht den Realitäten entsprechen, mit denen die Sozialhilfebeziehenden konfrontiert sind. Dabei ist vor allem auf die folgenden Situationen zu achten:

■ Anzeichen, dass die koordinierte Mietzinslimite zu tief ausfällt: In dieser Situation soll die Mietzinslimite gemäss den Modellberechnungen gesenkt werden, obwohl die Überschreitungsquote bereits hoch ist. Die hohe Überschreitungsquote kann damit zusammenhängen, dass der Wohnungsmarkt ausgetrocknet ist oder dass Sozialhilfebeziehenden der Zugang zu günstigem Wohnraum stark erschwert ist. In dieser Situation kann es angezeigt sein, trotz der Modellberechnung auf eine Senkung der Mietzinslimiten zu verzichten.

■ Anzeichen, dass die koordinierte Mietzinslimite zu hoch ausfällt: In dieser Situation soll die Mietzinslimite gemäss den Modellberechnungen erhöht werden, obwohl es nur sehr wenige Überschreitungen gibt. Dies ist möglich, wenn preisgünstige Wohnungen in einer Gemeinde besonders häufig unter der Hand wechseln oder aus anderen Gründen nicht öffentlich ausgeschrieben werden. In dieser Situation kann es angezeigt sein, dass die Gemeinde trotz der neuen Modellberechnung die alte Mietzinslimite beibehält.

**Tabelle 8** zeigt, dass vor allem die erste Situation mehrfach auftritt.<sup>9</sup> In mehreren Sozialdiensten würden die neu berechneten Limiten dazu führen, dass ohnehin schon **relativ hohe Überschreitungsquoten** (mind. 25%) tendenziell ansteigen würden (Erlach, Lengnau, Orpund, gemäss Schweizerischer Sozialhilfestatistik auch Ipsach). Dazu kommen je ein Sozialdienst mit einer tiefen (Büren) und einer mittleren Überschreitungsquote (Schüpfen), die mit den neuen Mietzinslimiten markant höher wären. In diesen Fällen sollten einer allfälligen Veränderung der Mietzinslimiten eingehende Abklärungen vorausgehen. Eine Reduktion der Mietzinslimiten ist davon abhängig zu machen, wie die zuständigen Sozialdienste die Chancen einschätzen, dass Hilfesuchende in ihrer Region tatsächlich Wohnungen innerhalb der neu berechneten Limiten finden.

<sup>9</sup> Die Überschreitungsquoten in Tabelle 8 können minim von den Überschreitungsquoten in Tabelle 4 abweichen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Tabelle 8 ausschliesslich Haushalte bis und mit fünf Personen berücksichtigt, Tabelle 4 dagegen auch grössere Haushalt einschliesst.

In zwei Punkten ist bei der Interpretation der Überschreitungsquoten eine gewisse Vorsicht geboten:

■ Fallzahlen: Viele Gemeinden haben nur sehr wenige Sozialhilfedossiers. Ihre Überschreitungsquote ist nicht aussagekräftig, weil sie stark von einzelnen Dossiers abhängt.<sup>10</sup> In diesen Fällen können die Mitglieder der Sozialdienste und Sozialbehörden die Situation vermutlich besser einschätzen als eine statistische Momentaufnahme, die auf sehr wenigen Fällen beruht. Die Überschreitungsquoten sind hauptsächlich für die regionalen Sozialdienste und grössere Gemeinden aussagekräftig.

■ Überschreitungsquoten mit neu berechneter Limite: Die Überschreitungsquote mit der neu berechneten Mietzinslimite gibt im Vergleich zur alten Quote vor allem an, in welchem Ausmass die neue Limite restriktiver oder «grosszügiger» ist. Hier darf jedoch nur die allgemeine Tendenz beurteilt werden. Der Leitfaden empfiehlt, reduzierte Mietzinslimite in der Sozialhilfepraxis zunächst nur bei neuen Fällen anzuwenden. Bei der Berechnung der Überschreitungsquote dagegen wird die neue Limite auf alle laufenden Fälle übertragen. Die Überschreitungsquote der neuen Mietzinslimite fällt deshalb höher aus, als dies in der konkreten Umsetzung der Fall wäre.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Höhe der Überschreitungsquote nicht allein vom Niveau der Mietzinslimiten, sondern auch von anderen Faktoren abhängen kann. Dazu gehören zum Beispiel die **Zusammensetzung der Sozialhilfebeziehenden und ihre Problemlagen**. Gemäss dem Handbuch der BKSE ist in mehreren Situationen, in denen ein Wohnungswechsel nicht zumutbar ist, auf die Durchsetzung der Mietzinslimite zu verzichten (z.B. gesundheitliche Probleme, Kindeswohl, Alter, soziale Integration). Aus Gründen der Verhältnismässigkeit kann zudem von einer Durchsetzung der Mietzinslimite abgesehen werden, wenn feststeht, dass der Sozialhilfebezug nur von kurzer Dauer sein wird. Je nachdem, in welchem Ausmass solche Situationen vorliegen, kann die Überschreitungsquote variieren. Diese Gründe für die Überschreitung lassen sich nicht direkt aus der Statistik erschliessen, sondern müssen bei Bedarf in Rücksprache mit den zuständigen Sozialdiensten geklärt werden. Auch ist zu beachten, dass die Überschreitungsquote keine Informationen über die **Höhe der einzelnen Überschreibungsbeträge** enthält (um wie viele Franken wird die Mietzinslimite übertroffen?). Dieser Aspekt kann in der Frage, ob Veränderungen von Mietzinslimiten angemessen sind, ebenfalls von Bedeutung sein. Schliesslich können sich Sozialdienste durch geeignete **mietrechtliche Massnahmen** (z.B. Anpassung der Mietzinsen an den Referenzzinssatz) dafür einsetzen, eine bestehende Überschreitungsquote zu senken.

---

<sup>10</sup> In Tabelle 8 sind die Überschreitungsquoten dieser Gemeinden in grauer Schrift ausgewiesen.

D. Anhang: Tabellen mit Varianten von Mietzinslimiten

Tabelle 8: Aktuelle und koordinierte Mietzinslimiten nach Gemeinden mit Berechnungsmodell des Leitfadens

Sozialdienst	Mietzinslimite (Nettomiete)	Gemeinde	Haushaltsgrösse					Anzahl Fälle (Ende 2014)	Anteil Überschreitungen		
			Junge Erw.	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.		5 Pers.	aktuelle Limite	koordinierte Limite
<b>Aarberg</b>	aktuell	alle	500	800	1'000	1'200	1'400	1'600	50	14%	22%
	koordiniert	Aarberg **	535	810	1'070	1'260	1'440	1'670	30	17%	13%
		Kallnach	490	740	980	1'170	1'340	1'570	12	17%	50%
		Bühl *	435	640	870	1'050	1'210	1'420	0	0%	0%
		Hermrigen	470	700	940	1'120	1'280	1'490	1	0%	0%
		Bargen	455	680	910	1'090	1'250	1'450	2	0%	0%
		Merzligen	460	690	920	1'100	1'260	1'470	3	0%	33%
		Kappelen *	440	650	880	1'060	1'220	1'430	2	0%	0%
		Walperswil *	420	620	840	1'010	1'160	1'360	0	0%	0%
<b>Biel</b>	ab Feb 2016	Biel	450	650	900	1'100	1'350	1'550	2'245	44%	
	vor Feb 2016	Biel	475	700	950	1'150	1'450	1'550	2'245	30%	
	koordiniert	Biel *	485	720	970	1'170	1'340	1'570	2'245		24%
<b>Brügg</b>	aktuell	alle	500	750	950	1'150	1'300	1'450	212	21%	21%
	koordiniert	Aegerten	515	770	1'030	1'230	1'400	1'640	29	21%	17%
		Studen	490	730	980	1'170	1'340	1'560	28	21%	18%
		Brügg	485	730	970	1'160	1'320	1'540	152	22%	23%
		Schwadernau	470	700	940	1'120	1'280	1'490	3	0%	0%
<b>Büren a. A.</b>	aktuell	alle	525	800	1'000	1'150	1'300	1'500	103	7%	43%
	koordiniert	Büren	470	700	940	1'120	1'280	1'490	62	5%	31%
		Diessbach	460	690	920	1'100	1'260	1'470	3	33%	100%
		Leuzigen	455	680	910	1'090	1'250	1'450	9	22%	44%
		Meienried *	405	580	810	980	1'140	1'350	0	0%	0%
		Büetigen	450	680	900	1'080	1'230	1'440	2	0%	0%
		Oberwil bei Büren *	420	620	840	1'020	1'170	1'370	2	0%	100%
		Wengi	435	660	870	1'040	1'190	1'390	0	0%	0%
		Dotzigen	430	650	860	1'030	1'180	1'370	14	7%	64%
		Arch *	400	580	800	960	1'110	1'310	7	0%	57%
		Rüti bei Büren *	375	550	750	910	1'050	1'230	4	0%	75%

D. Anhang: Tabellen mit Varianten von Mietzinslimiten

Tabelle 8: Aktuelle und koordinierte Mietzinslimiten nach Gemeinden mit Berechnungsmodell des Leitfadens (Fortsetzung)

Sozial- dienst	Mietzinslimite (Nettomiete)	Gemeinde	Haushaltsgrösse						Anzahl Fälle (Ende 2014)	Anteil Überschreitungen	
			Junge Erw.	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.		aktuelle Limite	koordinierte Limite
<b>Erlach</b>	aktuell	alle	600	800	1'000	1'200	1'300	1'500	83	28%	46%
	koordiniert	Erlach *	530	780	1'060	1'270	1'460	1'710	13	54%	38%
		Ins *	510	740	1'020	1'230	1'420	1'670	24	38%	38%
		Müntschemier *	460	660	920	1'110	1'280	1'510	5	0%	60%
		Gampelen	505	750	1'010	1'200	1'370	1'600	2	50%	50%
		Tschugg *	440	630	880	1'080	1'250	1'480	5	20%	100%
		Vinelz	490	730	980	1'170	1'340	1'560	1	100%	100%
		Lüscherz *	455	660	910	1'100	1'270	1'490	5	0%	60%
		Gals *	455	670	910	1'100	1'260	1'480	6	17%	33%
		Finsterhennen	465	700	930	1'110	1'270	1'480	2	0%	50%
		Täuffelen	495	740	990	1'180	1'350	1'580	12	25%	33%
		Siselen *	435	640	870	1'040	1'200	1'410	2	0%	0%
		Hagneck **	490	740	980	1'160	1'310	1'530	0	0%	0%
		Epsach	430	650	860	1'030	1'180	1'370	1	0%	100%
Brüttelen	420	630	840	1'000	1'150	1'340	5	0%	60%		
<b>Ipsach</b>	aktuell	alle	500	800	1'000	1'200	1'300	1'450	57	37% ***	47%
	koordiniert	Treiten	425	640	850	1'010	1'160	1'350	0	0%	0%
		Mörigen *	530	770	1'060	1'300	1'500	1'770	2	100%	100%
		Sutz-Lattrigen	490	730	980	1'170	1'340	1'560	7	43%	57%
		Ipsach	485	730	970	1'160	1'320	1'540	44	32%	43%
		Bellmund **	500	760	1'000	1'180	1'340	1'560	4	50%	50%
<b>Lengnau</b>	aktuell	Lengnau	450	700	900	1'000	1'200	1'400	125	28%	
	koordiniert	Lengnau	460	690	920	1'100	1'250	1'460	125		25%
<b>Lyss</b>	aktuell	alle	500	800	1'100	1'300	1'500	1'800	295	16%	30%
	koordiniert	Lyss	510	760	1'020	1'210	1'390	1'620	276	16%	28%
		Worben	475	710	950	1'130	1'290	1'510	19	16%	63%
		Jens	465	700	930	1'110	1'270	1'480	0	0%	0%

D. Anhang: Tabellen mit Varianten von Mietzinslimiten

Tabelle 8: Aktuelle und koordinierte Mietzinslimiten nach Gemeinden mit Berechnungsmodell des Leitfadens (Fortsetzung)

Sozial- dienst	Mietzinslimite (Nettomiete)	Gemeinde	Haushaltsgrösse						Anzahl Fälle (Ende 2014)	Anteil Überschreitungen	
			Junge Erw.	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.		aktuelle Limite	koordinierte Limite
<b>Nidau</b>	aktuell	alle	450	700	900	1'000	1'200	1'300	253	27%	12%
	koordiniert	Nidau	485	730	970	1'160	1'330	1'550	224	27%	12%
		Port	525	790	1'050	1'250	1'430	1'670	29	28%	10%
<b>Orpund</b>	aktuell	alle	500	700	1'000	1'250	1'300	1'500	93	26%	32%
	koordiniert	Safnern	510	770	1'020	1'220	1'400	1'630	13	23%	15%
		Orpund	500	750	1'000	1'190	1'370	1'590	58	33%	33%
		Scheuren *	430	650	860	1'030	1'180	1'370	2	0%	0%
		Meinisberg *	405	600	810	970	1'110	1'300	20	10%	45%
<b>Pieterlen</b>	aktuell	Pieterlen	450	700	900	1'150	1'250	1'400	129	21%	
	koordiniert	Pieterlen	460	690	920	1'100	1'250	1'460	129		25%
<b>Schüpfen</b>	aktuell	alle	500	850	1'100	1'300	1'500	1'700	85	19%	44%
	koordiniert	Grossaffoltern *	505	750	1'010	1'210	1'390	1'630	11	27%	45%
		Seedorf *	460	680	920	1'100	1'270	1'490	24	25%	50%
		Schüpfen	500	750	1'000	1'190	1'370	1'590	29	17%	48%
		Radelfingen	490	730	980	1'170	1'340	1'560	11	9%	36%
		Rapperswil	455	680	910	1'090	1'250	1'450	10	10%	20%
<b>Total ohne Biel</b>										22%	28%
<b>Total mit Biel (vor Feb. 2016)</b>										27%	
<b>Total mit Biel (ab Feb. 2016)</b>										35%	25%

\* Basis-Mietzinslimite für Ein-Personen-Haushalte aufgrund Validierungsverfahren gesenkt

\*\* Basis-Mietzinslimite für Ein-Personen-Haushalte aufgrund Validierungsverfahren erhöht

\*\*\* Quote gemäss Einschätzung des zuständigen Sozialdiensts zu hoch (Quote gemäss Überprüfungen des Sozialdiensts ca. 22%)

Die Überschreitungsquoten beziehen sich auf das Jahr 2014. Seither erfolgte Anpassungen von Mieten an den Referenzzinssatz sind nicht berücksichtigt.

Graue Markierung: aktuelle Mietzinslimiten und Überschreitungsquote; rosa Markierung: koordinierte Mietzinslimiten und Überschreitungsquoten

Graue Schrift: Werte, die auf weniger als 20 Fällen beruhen

Fallzahlen: Laufende Fälle bis zu 5 Personen; ohne einmalige Zahlung ohne Budget; Personen in Mietwohnungen oder Untermiete; ohne junge Erwachsene

und nicht alleinlebende Ein-Personen-Fälle

Daten: Wüest & Partner (Mittelwerte der letzten vier Quartale, Stand 1. bzw. 2. Quartal 2016), BFS/Sozialhilfestatistik; Berechnungen: BASS.

Aktuell werden die Überschreitungsquoten mit der Sozialhilfestatistik des BFS berechnet. Die methodischen Herausforderungen, die es bei der Berechnung der Quoten zu beachten gilt, sind in Abschnitt 3.3 des vorliegenden Grundlagenberichts und im Leitfaden (Ziffer 3.10) ausgeführt (Nettomiete/Bruttomiete, Ausschluss stationäre Einrichtungen und besondere Wohnverhältnisse, Ausschluss junge Erwachsene und nicht alleinlebende Ein-Personen-Fälle, Ausschluss abgeschlossene Fälle).

Mittel- bis längerfristig wäre es vorteilhaft, wenn die Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne eine **eigene Datenbasis** aufbauen, die eine Kontrolle der Mietzinspraxis erlaubt. Dabei sollte auf zwei Aspekte besonders geachtet werden:

- Erstens sollten bei der Datenextraktion die Nettomietpreise gesondert ausgewiesen werden, damit die Überschreitungsquote präzise berechnet werden kann.
- Zweitens sollte unterschieden werden zwischen Fällen, bei welchen die Sozialhilfebeziehenden den überhöhten Mietkostenanteil übernehmen («Selbstzahler/innen» bei zumutbarem Wohnungswechsel), und Fällen, bei welchen der Sozialdienst die ganze Miete inkl. überhöhten Anteil übernimmt (Wohnungswechsel nicht zumutbar).

## 5 Vollzug der Limiten und weitere Kontrollen der Mietkosten

Die Wirkung, welche die Mietzinslimiten entfalten, ist erheblich davon abhängig, wie strikt sie vollzogen werden. Wir zeigen deshalb zuerst auf, nach welchen Prinzipien die Limiten in den befragten Sozialdiensten umgesetzt werden (Abschnitt 5.1). Die Mietzinslimiten sind jedoch nicht das einzige Instrument der Sozialdienste, mit dem sie die Mietkosten von Sozialhilfebeziehenden kontrollieren können. Wir stellen zusätzlich dar, in welchem Umfang und mit welchen Mitteln sie die Höhe der Nebenkosten, die Anpassung des Mietzinses an den Referenzzinssatz und allgemein die Wohnungsqualität prüfen (Abschnitt 5.2). Abschliessend wird diskutiert, welche Praktiken sie bei der Auszahlung der Mietbeträge und bei der Gewährung von Mietkautionen verfolgen. Die Ausführungen beruhen auf den ausführlichen Gesprächen, die mit Vertreter/innen von vier Sozialdiensten (Bern, Zürich, Langenthal, Oberer Leberberg) geführt wurden (Abschnitt 5.3).

Ursprünglich war geplant gewesen, im Leitfaden umfangreiche Empfehlungen zum Vollzug der Mietzinslimiten aufzunehmen. Im Workshop zeigte sich jedoch, dass dies aus praktischen Gründen wenig sinnvoll wäre. Damit die Empfehlungen in der Praxis auch wirklich umgesetzt würden, müssten sie Eingang in die Richtlinien und Dokumente finden, die in der täglichen Vollzugspraxis der Sozialdienste relevant sind. (Eine zentrale Rolle nimmt dabei das Handbuch der BKSE ein, das online konsultiert werden kann.) Weiter zeigte sich in der Kurzbefragung der Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne (Abschnitt 3.2), dass diese vor allem bei der Berechnung der Mietzinslimiten einen Koordinationsbedarf sehen, viel weniger dagegen bei den Vollzugspraktiken. Aus diesen Gründen wurde darauf verzichtet, entsprechende Empfehlungen und Bestimmungen in den Leitfaden aufzunehmen. Sie werden einzig im vorliegenden Grundlagenbericht diskutiert. Die entsprechenden Ausführungen sind in grau markierten Kästchen hervorgehoben.

### 5.1 Vollzug der Mietzinslimiten

Wie vollziehen die befragten Sozialdienste ihre Mietzinslimiten? Das Verfahren, das in den Expertengesprächen geschildert wird, ist im Grundsatz identisch: Wird ein **Wohnungswechsel als zumutbar erachtet**, so werden die Sozialhilfebeziehenden angewiesen, eine richtlinienkonforme Wohnung zu suchen. Die Sozialhilfe übernimmt die überhöhten Mietkosten bis zum nächsten Kündigungstermin bzw. während drei Monaten. Die Stadt Bern kennt die Bestimmung, dass die Sozialhilfebeziehenden einen Nachmieter suchen und die Wohnung ausserterminlich verlassen müssen, wenn die ordentliche Kündigungsfrist mehr als drei Monate beträgt oder nur zu bestimmten Terminen möglich ist.

In der Stadt Bern legen Weisungen der Sozialhilfekommission zudem fest, dass die Sozialhilfebeziehenden ihre Bemühungen zur Wohnungssuche dokumentieren müssen. Tun sie dies und verläuft die Suche erfolglos, so übernimmt die Sozialhilfe die überhöhten Wohnkosten in der Regel während sechs Monaten. Danach wird der Beitrag der Sozialhilfe in der Regel auf die Höhe der Mietzinslimite reduziert – es sei denn, die Sozialhilfebeziehenden können belegen, dass die trotz intensiver und umfassender Suche keine richtlinienkonforme Wohnung finden. In diesem Fall ist regelmässig zu prüfen, ob die Betroffenen nach wie vor intensiv und umfassend nach einer neuen Wohnung suchen.

Ähnlich wie in der Stadt Bern verfährt man auch in der Stadt Zürich, wobei die Fristverlängerung in der Bandbreite von drei bis sechs Monaten liegt. Beim Sozialdienst Langenthal können die Sozialhilfebeziehenden ein Gesuch stellen, dass der überhöhte Mietzins auch nach dem Ablauf der Frist von drei Monaten übernommen wird. Erachten die zuständigen Sozialarbeiter/innen dieses Ansuchen als begründet, so reichen sie bei der Fachbereichsleitung einen schriftlich begründeten Antrag ein. Kommt es soweit, dann wird ein solcher Antrag in der Regel bewilligt.

Teilweise gibt es **Personen, die einen Wohnungswechsel trotz überhöhter Mietkosten ablehnen** und bereit sind, die Differenz aus dem Grundbedarf für den Lebensunterhalt zu bestreiten. Dies bedingt, dass sie bei anderen Ausgabenposten sparen müssen. Beim Sozialdienst der Stadt Bern ist ein solches Vorgehen möglich, so lange der überhöhte Teil der Mietkosten maximal 100 Franken beträgt. In anderen Sozialdiensten ist dies nicht immer formell geregelt. In mehreren Interviews wird aber darauf hingewiesen, dass eine Deckung aus dem Grundbedarf nur bei kleinen Beträgen in Frage komme. Andernfalls bestehe der Verdacht, dass der Haushalt über andere – und gegenüber der Sozialhilfe nicht deklarierte – Einkommensquellen verfügt.

Als **Gründe, bei denen ein Wohnungswechsel unzumutbar ist**, gelten in erster Linie gesundheitliche Beeinträchtigungen, eine langjährige Verwurzelung im aktuellen Wohnumfeld oder eine absehbar kurze Dauer des Sozialhilfebezugs – beispielsweise bei Überbrückungszahlungen. In einem Gespräch wird erwähnt, dass überhöhte Mietkosten auch dann übernommen werden, wenn es sich um Personen handelt, bei denen aufgrund ihres sozialen Verhaltens oder ihrer Wohnkompetenzen bekannt ist, dass sie als sehr schwierig gelten und praktisch keine Chancen auf einen Wohnungswechsel haben.

Bei **Sozialhilfeempfänger/innen, welche von einer anderen Gemeinde zuziehen**, wenden die befragten Sozialdienste die Mietzinslimiten in der Regel streng an. In den Interviews geht der Tenor dahin, dass jeweils der Einzelfall geprüft werde, aber die Toleranz insgesamt gering sei. Die Pflicht, sich über die Mietzinslimiten am anvisierten neuen Wohnort zu informieren, liege bei den Sozialhilfebeziehenden. Man könne vom Sozialdienst des Herkunftsorts nicht verlangen, dass er einen Wohnsitzwechsel entsprechend begleite – zumal auch nicht vorausgesetzt werden könne, dass die Sozialhilfebeziehenden ihre Umzugsabsichten vorgängig mitteilten. Deshalb tendieren die Sozialdienste dazu, bei Sozialhilfebeziehenden, welche in eine Wohnung mit überhöhtem Mietzins zuziehen, von Beginn weg nur die richtlinienkonforme Miete zu übernehmen. Diese Praxis wird im Kanton Bern durch das BKSE-Handbuch gedeckt.

Der **Anteil der Fälle, welche die Mietzinslimiten überschreiten**, wird sehr unterschiedlich hoch geschätzt. Sechs Interviewpersonen von Sozialdiensten konnten dazu Angaben machen: Zwei gehen von ungefähr 5% aus, zwei von 15% bis 20%, eine von 33% und eine von ungefähr 40%.

#### **Gute Praktiken und mögliche Koordinationsansätze**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Sozialdienste in der Region in der Kurzbefragung (vgl. Abschnitt 3.2) kaum Bedarf angemeldet haben, den Vollzug der Mietzinslimiten stärker zu koordinieren. Aufgrund des Vergleichs mit anderen Sozialdiensten könnte es allenfalls in den folgenden Punkten angezeigt sein, die Praxis beim Vollzug der Mietzinslimiten genauer zu normieren und zu vereinheitlichen:

■ **Dokumentationspflicht der Wohnungssuche:** In den untersuchten Sozialdiensten zeigen sich Unterschiede darin, wie detailliert das Vorgehen bei zumutbaren Wohnungswechseln geregelt ist. Hier erscheint es sinnvoll, dass die Sozialhilfebeziehenden verpflichtet werden, ihre Bemühungen um eine Wohnungssuche zu dokumentieren (z.B. durch Vorlegen von Anmeldeformularen bei Hauseigentümern und Hausverwaltungen). Diese Dokumentationspflicht schafft transparente Grundlagen für den Entscheid, ob die Sozialhilfe überhöhte Mietkosten übernimmt oder nicht. Gleichzeitig dient sie auch der Sicherheit der Sozialhilfebeziehenden, wenn der Wohnungsmarkt austrocknet oder sie grosse Zugangsprobleme zu günstigem Wohnraum haben: Solange eine intensive Wohnungssuche belegt werden kann, ist angezeigt, dass die Sozialhilfe die überhöhten Mietkosten übernimmt. Die Empfehlung für eine solche Dokumentationspflicht ist in den Leitfaden aufgenommen worden (Ziffer 4.2).



■ **Verbleib in Wohnung mit überhöhten Mietkosten:** Die Weisungen der Sozialhilfekommission der Stadt Bern regeln die Möglichkeit eines Verbleibs in einer Wohnung mit überhöhtem Mietzins ausführlicher als dies im BSKE-Handbuch der Fall ist. Die Möglichkeit eines freiwilligen und vom Sozialdienst akzeptierten Verbleibs in einer Wohnung mit überhöhtem Mietzins wird auf Fälle beschränkt, bei denen der überhöhte Teil der Mietkosten maximal 100 Franken beträgt. Eine solche Regelung erscheint grundsätzlich sinnvoll und kann zu einer grösseren Einheitlichkeit im Vollzug führen. Zudem dient sie auch der Missbrauchsbekämpfung.

## 5.2 Weitere Kontrollen der Mietkosten

Die Mietzinslimiten legen Obergrenzen fest. Auch unter Einhaltung der Obergrenzen ist es aber möglich, dass Sozialhilfebeziehende für ihre Wohnungen Mietpreise zahlen, die als überhöht einzustufen sind. Welche Praktiken verfolgen die Sozialdienste neben der Kontrolle der Mietzinslimiten, um überhöhte Wohnkosten zu vermeiden?

### 5.2.1 Nebenkosten

Gesamtschweizerisch betrachtet, gib es teilweise Sozialdienste, welche die Nebenkosten in die **Mietzinslimiten** einschliessen. In der Region Seeland-Biel/Bienne ist dies nicht der Fall. Im Gegenteil sind zwei Sozialdienste in der jüngeren Vergangenheit genau den entgegengesetzten Weg gegangen und haben die Nebenkosten aus dem der Mietzinslimite ausgegliedert (Büren, Lengnau, vgl. Abschnitt 3.2.1). Dies dürfte auf ein Urteil des Regierungsrates Biel/Bienne von 2013 zurückgehen, indem dieser eine Sozialhilfebeschwerde guthiess, die sich gegen die damals geltende Weisung des Sozialdienstes Nidau richtete, Nebenkosten nur in der Höhe von maximal 20% des Nettomietzinses zu übernehmen. Das Urteil bezog sich dabei auf die SKOS-Richtlinien und das Handbuch der BKSE, welche die Mietzinslimiten implizit auf die Nettomietzinsen bezieht und festhält, dass die vertraglich vereinbarten Nebenkosten in vollem Umfang zu übernehmen sind.

Unter diesen Voraussetzungen erscheint es für Region Seeland-Biel/Bienne wenig sinnvoll, die Nebenkosten in die Mietzinslimite einzubeziehen. Die Limiten könnten wegen des Einschlusses der Nebenkosten keine Verbindlichkeit beanspruchen. Auch bestünde ein gewisses Missbrauchsrisiko: Es ist zumindest vorstellbar, dass Vermieter die Mietzinslimite mit einer sehr tiefen Nebenkostenpauschale ausschöpfen und anschliessend bei der Nebenkostenabrechnung einen Betrag einfordern, der die Mietzinslimite erheblich übersteigt.

Alle Sozialdienste, mit deren Vertreter/innen Expertengespräche geführt wurden, beziehen die Mietzinslimiten einzig auf die Nettomiete. Wie aber prüfen die Sozialarbeitenden, ob die Nebenkostenpauschalen angemessen sind und die Nebenkosten korrekt abgerechnet werden? Unter den befragten Sozialdiensten gibt es hierzu **keine präzisen Vorgaben**. Dies hauptsächlich aus zwei Gründen:

■ **Zeitlicher Aufwand:** Der zeitliche Aufwand für eine detaillierte Kontrolle der Nebenkostenabrechnung ist relativ hoch. Ein Sozialdienst, der breite Erfahrungen mit der Überprüfung des Referenzzinssatzes hat, stuft eine detaillierte Kontrolle der Nebenkostenabrechnung mit einer vollständigen Belegsammlung als erheblich zeitintensiver ein als ein Mietzinsreduktionsverfahren. Obwohl die befragte Fachperson vermutet, dass etliche Nebenkostenabrechnungen Fehler aufweisen, geht sie davon aus, dass Aufwand und Ertrag in einem ungünstigen Verhältnis stünden.

■ **Fehlende Faustregeln:** Aus Sicht der befragten Personen ist es sehr schwierig, einen Schwellenwert zu definieren, bei dessen Übertretung sich eine genauere Prüfung der Nebenkosten lohnt. Mehrere Personen weisen darauf hin, dass für die Beurteilung der Höhe der Nebenkosten nicht der Nettomietzins aus-

schlaggebend sei, sondern die Wohnungsgrösse. Zudem könne man nicht von einem fixen Nebenkostenanteil ausgehen, weil dieser stark vom Ölpreis abhängt. Die Sozialdienste verlassen sich deshalb vor allem auf die Sensibilität und das Erfahrungswissen ihrer Mitarbeitenden. Diese Sichtweise teilt auch die regionale Schlichtungsbehörde Bern Jura-Seeland. Sie weist zudem darauf hin, dass Nebenkosten bei sehr preisgünstigen Wohnungen naturgemäss einen grösseren Anteil der Mietkosten ausmachen als bei anderen Wohnungen. Einen einheitlichen Schwellenwert für alle Mietverhältnisse zu definieren, sei deshalb wenig sinnvoll.

Die Sozialen Dienste der Stadt Zürich haben die Erfahrung gemacht, dass die Nebenkosten vor allem bei privaten Vermietern oder Untermietverträgen ein Thema sind, nicht aber bei grossen Verwaltungen. Das könne man teilweise direkt aus dem Erscheinungsbild der Verträge ablesen, die nicht selten von Hand geschrieben seien. Die regionale Schlichtungsbehörde Bern Jura-Seeland weist zudem ganz allgemein darauf hin, dass die Nebenkosten für viele – und besonders für private – Vermieter eine der grössten Herausforderungen bei der Regelung der Mietverhältnisse bildeten. Die interviewte Fachperson hat aber nicht beobachtet, dass Fehler in der Nebenkostenabrechnung bei Mietverhältnissen von Sozialhilfebeziehenden überdurchschnittlich häufig auftreten würden.

Welche **Massnahmen** werden ergriffen, wenn Sozialarbeitende den Verdacht hegen, dass die Nebenkosten überhöht sind? Gemäss dem Handbuch der BKSE verweisen Sozialdienste die Betroffenen an die regionale Schlichtungsstelle, um die Nebenkosten überprüfen und gegebenenfalls mittels Klage korrigieren zu lassen. Nach Auskunft der regionalen Schlichtungsbehörde Bern Jura-Seeland ist dies zumindest in einzelnen Sozialdiensten der Region Seeland-Biel/Bienne eine geläufige Praxis. Der Sozialdienst Langenthal beauftragt bei Bedarf zudem eine Anwältin damit, die Interessen der Mieter/innen zu vertreten.

Einer der befragten Sozialdienste gibt ausdrücklich an, dass er die Nebenkosten gerne systematischer und genauer prüfen möchte, weil diese missbrauchsanfällig seien. Zu diesem Zweck strebt er eine Faustregel an, die eine Unterscheidung von unproblematischen und potenziell problematischen Nebenkosten erlaubt. Der Sozialdienst befindet sich zu diesem Zweck in Kontakt mit dem Mieterverband.

#### **Gute Praktiken und mögliche Koordinationsansätze**

Bei der Erarbeitung des Leitfadens wurde erwogen, a) die Nebenkosten in die Mietzinslimiten einzuschliessen und b) einen Schwellenwert bzw. eine Faustregel zur vertieften Prüfung der Nebenkosten zu formulieren. Aufgrund der Abklärungen wurde aber schliesslich darauf verzichtet, diese Punkte in den Leitfaden aufzunehmen.

### **5.2.2 Referenzzinssatz**

Mehrere Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne haben in der Vergangenheit Kontrollen von Mietverträgen durchgeführt, um die Mietzinse an den Referenzzinssatz anzupassen. Weil das Thema zunehmend an Bedeutung gewonnen hat, hat die regionale Schlichtungsbehörde Bern Jura-Seeland zudem spezifische Schulungen zur entsprechenden Kontrolle von Mietverhältnissen angeboten.

Auch alle vier Sozialdienste, mit denen ausführliche Expertengespräche geführt wurden (Bern, Zürich, Langenthal, Oberer Leberberg), haben bereits **Kontrollen für Mietzinsanpassungen an den Referenzzinssatz** durchgeführt. Mindestens zwei dieser Sozialdienste führen solche Überprüfungen auch systematisch bei der Fallaufnahme durch. In der Stadt Bern konzentriert man sich dabei auf Mietverträge mit ei-

nem Nettomietzins über 1200 Franken und aus Jahren, welche erfahrungsgemäss auf ein «Senkungspotenzial» hindeuten (aktuell vor allem 2008 und 2009).

Die Vehemenz, mit der die Sozialdienste auf eine Anpassung von Mietverträgen drängen, ist unterschiedlich ausgeprägt. Dies hat erheblich mit den verfügbaren Ressourcen und mit der Belastung der Sozialhilfebeziehenden zu tun: Weil das Vertragsverhältnis zwischen Klient/in und Vermieter/in besteht, ist es dem Sozialdienst nicht möglich, direkt zu intervenieren. Für die Sozialhilfebeziehenden, welche häufig noch mit ganz anderen Problemen zu kämpfen haben, kann eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter eine grosse psychische Belastung bilden.

Sehr systematisch ging der Sozialdienst Langenthal bei seinen flächendeckenden Kontrollen vor: Er strebte in allen entdeckten Fällen an, dass die Sozialhilfebeziehenden ein Mietzinsreduktionsbegehren stellen bzw. unterschreiben. Der Sozialdienst begleitete das Verfahren und unterstützte die Betroffenen bei Bedarf mit einer externen Anwaltsperson. Aus Presseberichten ist bekannt, dass der Sozialdienst Köniz ähnlich verfahren ist.<sup>11</sup>

Der Sozialdienst der Stadt Bern ist aus Ressourcengründen zurückhaltender: Er fordert die Klient/innen auf, ein Begehren um Mietzinsreduktionen zu stellen und bietet bei Bedarf seine Unterstützung an. Das Ergebnis des Begehrens wird jeweils dokumentiert. Auch die Stadt Zürich verzichtet bewusst darauf, den Sozialhilfebeziehenden eine Auflage zu machen und sie dazu zu zwingen, einen Antrag auf Mietzinsreduktion zu stellen. Jedoch wird ihnen eine Briefvorlage zur Verfügung gestellt. Damit hat man nach Einschätzung der Verantwortlichen gute Erfolge, die mit Gemeinden vergleichbar seien, welche zu Auflagen greifen. Die Einsparungen werden mit ungefähr 1% der Mietausgaben veranschlagt.<sup>12</sup>

#### **Gute Praktiken und mögliche Koordinationsansätze**

Das BKSE-Handbuch enthält bereits Bestimmungen zur Anpassung von Mieten an den Referenzzinssatz. Diese lassen allerdings offen, ob die Sozialdienste zu diesem Zweck systematische Kontrollen durchführen sollen. Hier wäre es möglich, dass sich die Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne konkretere Verpflichtungen auferlegen (z.B. standardmässige Überprüfung der Mietverträge bei der Aufnahme von neuen Fällen, Prüfung einer Anfechtung der Anfangsmietzinsen bei Neuabschluss von Mietverträgen, flächendeckende Kontrollen aller laufenden Dossiers). In mehreren Sozialdiensten der Region sind solche Praktiken bereits implementiert.

Beim konkreten Vollzug ist darauf zu achten, dass die Sozialhilfebeziehenden die notwendige Unterstützung zur rechtlichen Durchsetzung ihrer Ansprüche erhalten. Bei systematischen Kontrollen von laufenden Fällen ist zudem das Verhältnis von Aufwand und Ertrag im Auge zu halten. Es empfiehlt sich, die Systematik und die Prüfkriterien auf die verfügbaren personellen Ressourcen abzustimmen.

### **5.2.3 Andere Kontrollen**

Die Interviewpartner/innen wurden gefragt, ob sie neben den Mietzinslimiten, den Nebenkosten und dem Referenzzinssatz noch **andere Aspekte der Mietverhältnisse systematisch prüfen**. Dies ist nur ausnahmsweise der Fall. Die Art dieser Kontrollen steht auch mit dem lokalen Wohnungsmarkt in Zusam-

<sup>11</sup> Berner Zeitung vom 12.11.2015, «Sozialhilfe: Jede vierte Wohnung war zu teuer»:

<http://www.bernerzeitung.ch/region/bern/sozialhilfe-jede-vierte-wohnung-war-zu-teuer/story/10138853> (eingesehen am 15.4.2016).

<sup>12</sup> Der Landbote vom 17.12.2015, «Billige Sozialwohnungen haben ihren Preis», S. 3.

menhang. So achtet der Sozialdienst der Stadt Langenthal darauf, dass die Sozialhilfebeziehenden nicht in zu grossen Wohnungen leben – auch wenn sich der Mietpreis im Rahmen der Limiten bewegt. Es wird befürchtet, dass ansonsten die Nebenkosten zu hoch ausfallen. Die Interviewpersonen der Stadt Zürich weisen darauf hin, dass ihre Sozialarbeitenden mittlerweile sensibilisiert seien und ein gutes Auge für nicht adäquate Mietverhältnisse hätten. Zudem kenne man die problematischen Liegenschaften. Auch sprächen die Sozialhilfebeziehenden das Thema teilweise selber an.

Gewisse Gruppen von Sozialhilfebeziehenden sind auf dem Wohnungsmarkt stark benachteiligt. Alle vier Sozialdienste, mit denen ausführliche Expertengespräche geführt wurden, haben die Erfahrung gemacht, dass solche Situationen teilweise ausgenutzt werden und die **Vermieter/innen Mietpreise festsetzen, welche die Limiten ausschöpfen**, obwohl dies aufgrund der Wohnungsqualität kaum zu rechtfertigen ist. Mehrheitlich sind die Gesprächspartner/innen aber der Ansicht, dass es sich dabei um Einzelfälle handelt.

In Langenthal, dessen Leerwohnungsziffer überdurchschnittlich hoch ist, besteht auch im untersten Segment des Wohnungsmarktes ein gewisser Druck auf die Vermieter. Verwahrloste Liegenschaften, wie man sie aus der Medienberichterstattung zu grösseren Städte kennt, sind der Interviewperson nicht bekannt. Auch die Interviewpersonen aus Bern und Zürich sprechen von einem begrenzten Phänomen, das sich auf einzelne Fälle oder – in Zürich – auf gewisse Strassenzüge konzentrierte. Von einem stärker verbreiteten Muster berichtet dagegen die Interviewperson des vierten Sozialdienstes (Oberer Leberberg). Sie hat die Erfahrung gemacht, dass Immobilienbesitzer die Liegenschaftsverwaltungen ausdrücklich beauftragen, von jeglichem Unterhaltsaufwand abzusehen (z.B. kein Hauswart) und sich bloss um die Vermietungen zu kümmern.

Vereinzelte setzen die Sozialdienste in den Mietzinsrichtlinien **tiefere Limiten** an, wenn Wohnungen gewisse Mindeststandards nicht erfüllen. So ergibt sich beispielsweise in Baden die Mietzinslimite für einen Ein-Personen-Haushalt aus einem Basispreis für ein Einzelzimmer, 100 Franken für eine Kochgelegenheit und 150 Franken für WC, Dusche/Bad mit Einzelbenutzung. Erfüllt das Einzelzimmer die Baunormen (mind. 10m<sup>2</sup> und 10% Fensterfläche) nicht, so wird der Basispreis auf die Hälfte reduziert.

In einem Gespräch wurde die Frage aufgeworfen, inwieweit es überhaupt eine Kernaufgabe der Sozialhilfe bilden könne, die Wohnverhältnisse detailliert zu prüfen. Abgesehen davon, dass eine umfassende Kontrolle von Mietverhältnissen sehr personalintensiv wäre, verweist eine Interviewperson auch auf die Selbständigkeit und **Eigenverantwortung der Sozialhilfebeziehenden**. Es sei nicht die primäre Aufgabe der Sozialhilfe, die Wohnungsqualität zu überprüfen und als moralische Instanz einzugreifen. Mit einer Ausnahme – und zwar bei **Kindesschutzfragen**. Wenn die Sozialarbeitenden feststellen würden, dass die Wohnung für Kinder ungünstig sei, dann müsste dies zwingend thematisiert werden.

In den Gesprächen wurde schliesslich auch gefragt, ob die Sozialdienste aktiv darauf hinwirken, dass Sozialhilfeziehende in **Zweckgemeinschaften** leben, um die Wohnkosten zu senken. Keiner der befragten Sozialdienste verfolgt eine solche Strategie – sieht man davon ab, dass die Mietzinslimiten für junge Erwachsene ohnehin davon ausgehen, dass diese in einem Mehrpersonenhaushalt leben. Die Interviewperson der Stadt Bern weist darauf hin, dass das Prinzip der Niederlassungsfreiheit und die geltenden Richtlinien massgebend sind. Die Sozialen Dienste Oberer Leberberg verzichten nicht zuletzt deshalb auf eine solche Strategie, weil die Interviewperson fürchtet, dass sie den Bestrebungen zu einer sozialen Durchmischung entgegenlaufen könnte.

### Gute Praktiken und mögliche Koordinationsansätze

Aus Ressourcengründen ist es kaum möglich, dass die Sozialdienste systematisch die Wohnqualität überprüfen. Wünschenswert ist eine Sensibilisierung der Mitarbeitenden der Sozialdienste für dieses Thema. Dazu beitragen können die Vernetzung und der Austausch mit anderen Fachstellen und Organisationen (z.B. regionale Schlichtungsbehörde, Mieterverband, Hauseigentümerverband, gemeinnützigen Organisationen im Wohnbereich; vgl. auch Abschnitt 6.1). Diese Kontakte sind auch wichtig, um betroffenen Sozialhilfebeziehenden die notwendige Unterstützung zur Verbesserung ihrer Situation zu vermitteln.

Bei der Ausarbeitung des Leitfadens wurde geprüft, für Wohnungen mit mangelhafter Qualität tiefere Mietzinslimiten anzusetzen. Schliesslich wurde davon abgesehen, weil nicht auszuschliessen ist, dass eine solche Bestimmung zum Nachteil der betroffenen Sozialhilfebeziehenden ausfallen würde (geringe Wohnqualität *und* Kürzung des Grundbedarfs). Eine Bestimmung, wonach diese reduzierten Limiten einzig gegenüber den Vermietern angewendet werden sollen, wäre rechtlich nicht durchsetzbar.

## 5.3 Auszahlung von Mietbeträgen und Mietkautionen

Bei der **Auszahlung der Mieten** stehen sich grundsätzlich zwei Interessen gegenüber:

■ **Stärkung der Finanzkompetenz von Sozialhilfebeziehenden:** Auf der einen Seite muss die Sozialhilfe daran arbeiten, dass sich ihre Klient/innen von der staatlichen Unterstützung ablösen und wirtschaftlich wieder auf eigenen Beinen stehen. Dazu gehört, dass sie ihre Finanzen selbständig und zuverlässig verwalten. Dies spricht dafür, dass die Sozialhilfe den Mietbetrag den Sozialhilfebeziehenden ausbezahlt und diese die Mietrechnung autonom begleichen.

■ **Sicherung von Wohnraum:** Auf der anderen Seite ist den Vermietern daran gelegen, eine möglichst grosse Sicherheit zu haben, dass die Mieten auch tatsächlich bezahlt werden. Bei Personen mit geringen finanziellen Mitteln und besonders bei Sozialhilfebeziehenden mit hohen Schulden hegen viele Vermieter diesbezüglich starke Zweifel. Die direkte Überweisung des Mietbetrags von der Sozialhilfe an die Vermieter kann hier dazu beitragen, den Sozialhilfebeziehenden Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu sichern.

In den Expertengesprächen messen die meisten Sozialdienste dem ersten Aspekt – der Stärkung der Selbständigkeit der Sozialhilfebeziehenden – das grössere Gewicht zu: Grundsätzlich gilt, dass sie den Mietbetrag den Sozialhilfebeziehenden ausbezahlen. Ausnahmen gibt es dann, wenn die Gefahr einer missbräuchlichen Verwendung sehr gross ist oder wenn die Sozialhilfebeziehenden ausdrücklich darum bitten, dass die Miete direkt überwiesen wird. Einer der befragten Sozialdienste verweigert eine solche Lösung systematisch bei Neuzuziehenden, um einem möglichen Wachstum der Sozialhilfequote entgegenzusteuern. Drei der vier befragten Sozialdienste schätzen, dass der Anteil der Direktüberweisungen an die Vermieter bei ungefähr 15% bis 30% liegt, ein Sozialdienst geht von 50% aus.

Bei einer **missbräuchlichen Verwendung der Miete** zahlen die Sozialdienste Zürich und Bern teilweise die Miete nach und schliessen mit den Sozialhilfebeziehenden eine Rückerstattungsvereinbarung ab. Dahinter steht die Überlegung, dass der Sozialdienst einen unmittelbaren Wohnungsverlust verhindern möchte, aber selbstverständlich nicht bereit ist, die Miete doppelt auszurichten. Die Sozialen Dienste Oberer Leberberg verfügen zunächst einen Zahlungsstopp und sucht anschliessend mit Sozialhilfebeziehenden eine Abmachung, die individuell unterschiedlich ausfallen kann. In Extremfällen beschränkt sich die Massnahme mangels Ressourcen auf einen dauerhaften Zahlungsstopp.

Unterschiedliche Praktiken bestehen bei den **Mietkautionen**. Gemäss den SKOS-Richtlinien ist das Hinterlegen einer Mietkaution nach Möglichkeit zu vermeiden. Diese Vorgabe wird grundsätzlich in allen befragten Sozialdiensten verfolgt. Unterschiede bestehen allerdings bei der Wahl alternativer Lösungen. Die Sozialen Dienste Oberer Leberberg überantworten diese Frage vollständig den Sozialhilfebeziehenden und verweisen darauf, dass dies im Kanton Solothurn die Regel bilde. Der Sozialdienst Bern lehnt Übernahmen oder Bevorschussungen ab, garantiert aber bei Bedarf Kostengutsprachen. Ob Lösungen mit privaten Anbietern wie Swiscaution gesucht werden, überlässt man den Sozialhilfebeziehenden. Die Sozialen Dienste der Stadt Zürich gehen vom Prinzip aus, dass die Sozialhilfebeziehenden auf private Angebote zurückgreifen müssen. Allerdings zeigt die Praxis, dass die Vermieter/innen dies häufig ablehnen. Auch Mietzinsgarantien in Form von Kostengutsprachen der Sozialhilfe würden immer seltener akzeptiert. Die Sozialen Dienste sehen sich deshalb teilweise gezwungen, eine Art Darlehen zu machen und die Mietkautionen auf sich selber zu überschreiben oder im Falle von Genossenschaften Anteilscheine zu übernehmen. Weil dies mit erheblichem Aufwand verbunden ist und finanzielle Ressourcen bindet, sind die Sozialen Dienste mit dieser Lösung nicht glücklich, sehen aber angesichts des enorm angespannten Wohnungsmarkts keine Alternativen.

#### **Gute Praktiken und mögliche Koordinationsansätze**

Grundsätzlich empfiehlt es sich, dass der Sozialdienst den Mietbetrag den Sozialhilfebeziehenden ausbezahlt, welche damit ihre Mietrechnungen begleichen. Auf diese Weise können ihre Finanzkompetenz und Selbständigkeit mit Blick auf die Ablösung aus der Sozialhilfe gestärkt werden. In Ausnahmefällen muss es jedoch möglich sein, dass der Sozialdienst die Miete direkt dem Vermieter entrichtet. Dies ist insbesondere dann angezeigt, wenn eine grosse Wahrscheinlichkeit besteht, dass die unterstützten Personen den Mietbetrag missbräuchlich verwenden.

Die Stadt Biel hat ihre diesbezügliche Praxis im Rahmen von Massnahmen zur Stärkung der Selbstverantwortung der Sozialhilfebeziehenden in den Jahren 2013 und 2014 umgestellt. Zuvor waren die Mieten direkt an die Vermieter überwiesen worden, seither gehen sie in der Regel – sofern sinnvoll und angemessen – an die Sozialhilfebeziehenden. Das konkrete Vorgehen in den übrigen Sozialdiensten ist im Rahmen des Mandats nicht ermittelt worden. Sofern es noch zu standardmässigen Überweisungen an die Vermieter kommt, erscheint eine Praxisänderung sinnvoll.

## 6 Wohnen und Sozialhilfebezug: weitere Dimensionen

Die bisherigen Ausführungen haben sich hauptsächlich auf Massnahmen konzentriert, mit denen Sozialdienste die Höhe der Mietkosten überprüfen. Das Themenfeld «Wohnen und Sozialhilfebezug» ist jedoch vielschichtiger. So stellt sich beispielsweise die Frage, wie Sozialdienste und gemeinnützige Organisationen sozial benachteiligte Personen darin unterstützen können, Zugang zu angemessenem und preisgünstigem Wohnraum zu finden (Abschnitt 6.1). Ebenso liegt es nahe, dass die Sozialhilfequote und die Sozialhilfekosten einer Gemeinde auch davon abhängen, über welches Wohnungsangebot sie verfügt und welche Wohnbaustrategien sie verfolgt. Diese Steuerungsmöglichkeiten liegen im Unterschied zur Mietzinspraxis nicht mehr oder nur noch sehr begrenzt in den Händen der Sozialdienste (Abschnitt 6.2).

### 6.1 Nicht-monetäre Dienstleistungen im Wohnbereich

Abgesehen von der Kontrolle einzelner Wohnverhältnisse kann es zweckmässig sein, dass Sozialdienste ihre **die Sozialhilfebedürftigen in Wohnfragen unterstützen oder Kontakte zu Vermieter/innen pflegen**. Auch hier ist davon auszugehen, dass sich der Handlungsbedarf je nach Wohnungsmarkt unterscheidet. Zudem sind die Sozialdienste nicht auf sich allein gestellt, sondern es gibt weitere Akteure, deren Zahl und Aufgaben sich je nachdem stark unterscheiden können. Grundsätzlich überall vorhanden sind Schlichtungsstellen sowie Zweigstellen des Mieterverbandes und der Hauseigentümergegenwart. Daneben gibt es Anlauf- und Beratungsstellen für Wohnfragen, die spezifisch für sozial Benachteiligte und Menschen in prekären finanziellen Verhältnissen geschaffen wurden. Die Ausgestaltung des Angebots innerhalb des Sozialdienstes ist selbstverständlich auch davon abhängig, welche Dienstleistungen im näheren Umfeld von anderen Institutionen erbracht werden.

Die nicht-monetären Dienstleistungen im Wohnbereich für armutsbetroffene und –gefährdete Menschen sind im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut vertieft untersucht worden (Glaser u.a. 2016). Wir beschäftigen uns zunächst mit dieser Studie (Abschnitt 6.1.1) und gehen anschliessend auf die Ergebnisse der Expertengespräche ein (Abschnitt 6.1.2).

#### 6.1.1 Systematik und Beispiele nicht-monetärer Dienstleistungen

Die Studie zu den nicht-monetären Dienstleistungen entwickelt anhand von Fallbeispielen eine Systematik der nicht-monetären Dienstleistungen, die für armutsgefährdete und -betroffene Menschen im Bereich Wohnen erbracht werden (Glaser u.a. 2016). Dabei werden **drei typische Angebotsprofile** unterschieden:

- **Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche und bei Wohnfragen:** Öffentliche Sprechstunden zur Wohnungssuche, Bewirtschaftung von Listen mit günstigen Wohnungsangeboten, Unterstützung bei der Erstellung von Bewerbungsdossiers, individuelle Unterstützung bei der Wohnungssuche durch Freiwillige, Beratung in jeglichen Wohn- und Mietfragen (insbesondere auch Mietrecht)
- **Wohnungsvermittlung und Wohnraumsicherung:** Individuelle Begleitung zur Wohnraumsicherung und -integration (z.B. Förderung Wohnkompetenz, Vermittlung in Krisensituationen), Interventionen bei Kündigungsandrohungen oder Exmissionen, Wohnungsvermittlung über finanzielle Garantien an Vermietende oder (Mit-)Übernahme der Mietverträge
- **Begleitung und Betreuung in eigenen oder angemieteten Wohnungen:** Vermittlung von Wohnungen und Wohnbegleitungen in eigenen Liegenschaften, betreutes oder teilbetreutes Wohnen in eigenen oder städtischen Liegenschaften, begleitetes Wohnen in angemieteten Liegenschaften, Betrieb von Notunterkünften und Notschlafstellen

Wie der Bericht anhand von zehn Fallbeispielen zeigt, werden solche Leistungen sowohl von Sozialdiensten und anderen staatlichen Stellen wie auch von privaten Organisationen erbracht. Zu den porträtierten **staatlichen Stellen** gehören die folgenden Institutionen:

- Geschäftsbereich Wohnen + Obdach, Soziale Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich (gegründet 1994)
- Servizio di Accompagnamento Sociale, Istituti sociali comunali der Stadt Lugano (gegründet 2004)
- Unité de logement, Service Social der Stadt Lausanne (gegründet 2005)
- Pilotprojekt Wohncoaching, Soziale Dienste der Stadt Luzern (gegründet 2013)

Die älteste **private Fachstelle**, deren Fallbeispiel im Bericht figuriert, ist der Bieler Verein Casanostra (gegründet 1990). Dazu kommen die folgenden Institutionen:

- IG Wohnen, Basel (gegründet 1992)
- Stiftung Domicil, Zürich (gegründet 1994)
- WOHNERN, Bern (gegründet 2008)
- Fondation Apollo, Vevey (gegründet 2011)
- Pilotprojekt Wohnhilfe Schlieren (gegründet 2014)

Die meisten dieser Stellen sind nicht auf einen Angebotstyp beschränkt, sondern bieten Dienstleistungen aus zwei bis drei Profilen an. Klare Unterschiede in den Profilen staatlicher und privater Stellen lassen sich dabei nicht feststellen, auf beiden Seiten gibt es vergleichbare Spezialisierungen.

Wie der Bericht herausarbeitet, steht die Entwicklung der Angebotsprofile in engem Zusammenhang mit dem **lokalen und regionalen Wohnungsmarkt**. Die ersten beiden Angebotsprofile bilden sich typischerweise dann heraus, wenn die Wohnungsmärkte durch eine sehr tiefe Leerwohnungsziffer und/oder hohe durchschnittliche Marktmieten gekennzeichnet sind. Dagegen wird festgestellt, dass Angebote des dritten Typs (Wohnbegleitung und -betreuung) unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt notwendig sind, weil für besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen auch in entspannteren Wohnungsmärkten erhebliche Probleme beim Zugang und der Sicherung von Wohnraum bestehen.

### 6.1.2 Ergebnisse der Expertengespräche

In den Interviews wurden die Expert/innen der Sozialdienste gefragt, in welchem Ausmass ihr Sozialdienst die Sozialhilfebeziehenden in Wohnfragen unterstützt, ihre Wohnkompetenz stärkt oder Kontakte mit Vermieter/innen pflegt. Zudem wurde ein Gespräch mit der Stiftung Domicil in Zürich geführt, das sich hauptsächlich mit Fragen der nicht-materiellen Dienstleistungen im Wohnbereich auseinandersetzte.

Die Interviewpersonen der Sozialdienste berichten übereinstimmend, dass die personellen Ressourcen für solche Dienstleistungen knapp sind. In Einzelfällen ist es den Sozialarbeitenden möglich, Sozialhilfebeziehenden bei der **Wohnungssuche** zu helfen oder sie bei **Anträgen oder Konflikten mit Vermietern** zu unterstützen. Wegen der hohen Fallbelastung bildet dies aber in der Regel keinen Standard und ist stark von der jeweiligen Situation abhängig. Teilweise weisen die Sozialdienste die Betroffenen an andere – staatliche oder private – Stellen weiter, wobei das Angebot in grösseren Städten breiter ist. In Zürich sind Bestrebungen im Gange, die Unterstützung der Sozialen Dienste bei der Wohnungssuche in einer Strategie verbindlicher als bisher zu regeln und klarer zu definieren, welche konkreten Leistungen sie umfasst.

Nicht möglich ist es den Sozialdiensten, mit spezifischen Massnahmen die **Wohnkompetenzen** von Sozialhilfebeziehenden zu fördern oder sich um das gute Zusammenleben in den betroffenen Liegenschaften zu kümmern. Hier ist die Zusammenarbeit mit anderen Stellen wichtig. Der Sozialdienst der Stadt Bern



beispielsweise verweist die Sozialhilfebeziehenden bei Nachbarschaftskonflikten mitunter an spezielle Beratungsstellen. In gravierenderen Fällen werden Wohnbegleitungen organisiert oder die private Organisation «WOHnenbern» eingeschaltet. Der Sozialdienst Langenthal arbeitet bei jungen Erwachsenen und Suchtabhängigen mit der Stiftung Contact Netz zusammen, bei psychisch beeinträchtigten Personen werden die ambulanten Angebote im Psychiatriebereich einbezogen.

**Direkte Kontakte mit den Vermietern** finden primär fallbezogen statt. Die Sozialen Dienste der Stadt Zürich hatten früher über eine Anlaufstelle für Vermieter. Diese existiert heute nicht mehr, doch gibt es ein entsprechendes Konzept und Vermieter können sich an den Fachstabsleiter Wohnintegration wenden. Die Interviewperson der Stiftung Domicil weist auf die Bedeutung einer systematischen Kontaktpflege mit den Vermieter/innen hin, warnt aber gleichzeitig davor, sich zu grosse Hoffnungen zu machen. Ihre Erfahrung zeige, dass zwar einerseits das Renditedenken sehr präsent sei, aber andererseits auch eine gewisse Offenheit bezüglich sozialer Verantwortung bestehe. Wenn man gegenseitig die Vorurteile ablege, so könne sich auf persönlicher Ebene durchaus ein gewisser Spielraum öffnen. Dies gelte in der Einzelfallbetrachtung gerade auch für Kündigungen, bei denen die Vermieter nicht immer bloss die «Bösen» seien. Es lohne sich in solchen Fällen erstaunlich oft, den direkten Kontakt zu suchen.

Insgesamt lässt sich somit festhalten: Das Bewusstsein um die Bedeutung von Wohnfragen ist sehr wohl vorhanden. Die Ressourcen, die dafür zur Verfügung stehen, sind jedoch begrenzt. Dies zeigt sich vor allem bei Unterstützungsleistungen und Kontaktpflegen, die nicht unmittelbar mit dem Vollzug von Mietzinslimiten in Zusammenhang stehen. Der Zusammenarbeit mit externen Stellen ist deshalb ausgesprochen wichtig. Dies gilt zum einen für die Begleitung und Betreuung von Sozialhilfebeziehenden, zum anderen aber auch für den Aufbau und die Vertiefung von mietrechtlichem Fachwissen bei den Sozialarbeitenden. Gleichzeitig scheint es auch wichtig, dass das Praxiswissen unter den Sozialdiensten zirkuliert, insbesondere beim Umgang mit Vermietern von Liegenschaften mit ausgesprochen dürftiger Wohnqualität. Ein Gesprächspartner wünscht sich in solchen Fällen mehr Möglichkeiten für rasche und unbürokratische Eingriffe. Zurzeit seien die Zuständigkeiten und das konkrete Vorgehen bei wohn- oder baupolizeilichen Massnahmen zu wenig klar.

#### **Gute Praktiken und mögliche Koordinationsansätze**

Beim Engagement in Miet- und Wohnfragen sind den Sozialdiensten personelle und fachliche Grenzen gesetzt. Deshalb empfiehlt sich eine enge und möglichst strukturierte Zusammenarbeit mit externen Fachstellen wie der regionalen Schlichtungsbehörde, dem Mieterverband, dem Hauseigentümergebiet und gemeinnützigen Organisationen (z.B. Casanostra). Diese Kooperation betrifft einerseits die Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden beim Zugang und der Sicherung von angemessenem und preisgünstigem Wohnraum. Zum anderen können Kurse und Schulungsangebote der externen Fachstellen zum Wissensaufbau in den Sozialdiensten genutzt werden.

Parallel zur Vernetzung mit externen Stellen ist der Wissens- und Erfahrungsaustausch unter den Sozialdiensten der Region Seeland-Biel/Bienne in Wohnfragen wichtig. Dies gilt insbesondere für Bereiche und Prozesse, die spezifische juristische oder anderweitige Fachkenntnisse voraussetzen (z.B. Anpassung von Mieten an Referenzzinssatz, baupolizeiliche Abklärungen). Eine Schlüsselrolle kann dabei die neu geschaffene Mietfachstelle der Abteilung Soziales der Stadt Biel spielen.

## 6.2 Wohnbaustrategie

Die Sozialdienste bewegen sich bei Wohnfragen in ein Feld, das sie selber nicht direkt beeinflussen können. Die Chancen der Sozialhilfebeziehenden, eine angemessene Wohnung zu finden, sowie Zuzüge und Abwanderungen von Sozialhilfebeziehenden sind massgeblich davon abhängig, wie der lokale Wohnungsmarkt beschaffen ist. Auf diesen können die Sozialdienste nicht direkt einwirken. Ausschlaggebend sind die Wohnbaupolitik und die Raumplanung, die eine Gemeinde verfolgt. Auch hierbei handelt es sich jedoch um Politikfelder, deren Wirkungen erst langfristig sichtbar werden und bei welchen eine zielgenaue Steuerung schwierig fällt.

Es liegt nahe, dass sich die Interessen je nach Ausgangslage von Gemeinde zu Gemeinde unterscheiden. Zugleich variieren auch die Handlungsmöglichkeiten mit der Gemeindegrösse. In **Grosszentren** wie Zürich oder Bern steht angesichts des **angespannten Wohnungsmarktes** die Frage im Vordergrund, wie günstiger Wohnraum für soziale Benachteiligte gesichert werden kann. Möglichkeiten hierzu bilden beispielsweise Auflagen im Planungs- und Baurecht, Vorgaben für private Investoren, die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus oder von Wohnbaugenossenschaften. Zudem eröffnen städtische Liegenschaften einen gewissen Spielraum, Wohnraum an sozial Benachteiligte zu vermitteln.

Bei der Förderung von Wohnbaugenossenschaften oder dem sozialen Wohnungsbau ist allerdings zu beachten, dass dieser sich in einem weiteren Sinn an die untere Mittelschicht richtet und deshalb keineswegs zwingend Wohnmöglichkeiten für die Klientel der Sozialhilfe schafft. Besondere Auflagen können jedoch bewirken, dass eine bestimmte Quote von Wohnungen für Sozialhilfebeziehende oder sozial Benachteiligte zur Verfügung gestellt werden.

Auch in Gemeinden mit einem **entspannteren Wohnungsmarkt** bleibt der Zugang zu preisgünstigem und angemessenem Wohnraum für bestimmte Gruppen ein Thema. Die Expertengespräche zeigen: Für Menschen mit hohen Schulden oder einem Eintrag im Betreibungsregister, Ausländer/innen oder Personen mit psychischen Beeinträchtigungen kann es auch unter grundsätzlich günstigen Voraussetzungen sehr schwierig sein, eine angemessene Wohnung zu finden. Verfügen diese Gemeinden bereits über eine relativ hohe Sozialhilfequote, so eröffnet sich damit ein potenzielles Spannungsfeld: Dem Wohnraumbedarf spezifischer Gruppen von Minderprivilegierten stehen Befürchtungen entgegen, dass mehr Menschen in prekären finanziellen Verhältnissen in die Gemeinde ziehen, wenn das Angebot an preisgünstigem Wohnraum erweitert wird. Dies spricht tendenziell dafür, diese Herausforderungen mit Massnahmen anzugehen, welche nicht in erster Linie auf einen Ausbau des Immobilienangebots im unteren Segment gerichtet sind, sondern vielmehr versuchen, den benachteiligten Gruppen den Zugang zu bereits bestehendem Wohnraum zu sichern und dabei einen minimalen und würdigen Wohnstandard zu garantieren. Dazu beitragen können Auflagen im sozialen Wohnungsbau, eine entsprechend ausgerichtete und aktive kommunale Immobilienbewirtschaftung sowie nicht-monetäre Unterstützungsleistungen, wie sie in Abschnitt 6.1 diskutiert worden sind.

Die Expertengespräche zeigen allerdings auch, dass die Interessenlage von kleineren Städten oder Gemeinden mit entspannten Wohnungsmärkten nicht ganz einheitlich ist – und dass ihre Befürchtungen vor einer Zunahme der sozialen Belastungen verschieden stark ausgeprägt sind. In Langenthal beispielsweise scheinen solche Ängste nicht dominant, obwohl die Leerwohnungsziffer relativ hoch ist und die Sozialhilfequote über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Nach Einschätzung der Interviewperson spielt dieser Topos – «mehr Sozialhilfebeziehende wegen einem grossen Angebot an günstigem Wohnraum» – in der kommunalen Politik keine grosse Rolle. Auch steht eine Senkung der Mietzinslimits nicht ernsthaft zur Diskussion. Die Interviewperson vermutet, dass dies auch damit zu tun hat, dass der Sozialdienst Langent-

hal und die meisten benachbarten Sozialdienste im kantonalen Bonus-Malus-System im «grünen Bereich» abschneiden und deshalb weniger politischen Druck verspürten als anderswo.

Anders wird die Situation im Oberen Leberberg und speziell in der Stadt Grenchen wahrgenommen, die bereits 2012 eine Task Force «Wohnen und Soziales» eingesetzt hat. Ideen gehen unter anderem dahin, dass die Stadt ihr Liegenschaftsportfolio verändert, indem sie einzelne Liegenschaften veräussert und im Gegenzug andere Immobilien aufkauft und aufbessert. Zupendler sollen sich vermehrt in Grenchen niederlassen und damit zur besseren sozialen Durchmischung beitragen. Kontrovers diskutiert werden Bestrebungen zum verdichteten Bauen im städtischen Umfeld. Teilweise zeigen sich Schwierigkeiten, für innovative Projekte das erforderliche Geld zur Verfügung zu stellen oder Investoren zu gewinnen. Dazu kommt, dass zwar Ideen bestehen, aber daraus noch keine breit abgestützte Vision entwickelt wurde, in der die Stadt einen eigentlichen «Leadership» wahrnimmt.

Auf die grosse Bedeutung **«sanfter» Renovationen** verweist auch die Interviewperson der Stiftung Domicil – gerade auch als ein Instrument der Wohnbauförderung, das sich von einem Grosszentrum wie Zürich auf andere und kleinere Gemeinden übertragen lässt. Als Vorbildprojekt nennt sie die Stiftung PWF «für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum», die in der Stadt Zürich Liegenschaften kauft, sanft saniert und vermietet (<http://www.pwg.ch/>). Zu den Mieter/innen zählen auch sozial Benachteiligte, die über die Domicil vermittelt werden. Die Interviewperson geht davon aus, dass die Rolle der Stiftung auch von Gemeinden wahrgenommen werden könnte.

Ungeachtet der konkreten Lage auf dem Wohnungsmarkt stellt sich für die Gemeinden die grundsätzliche Aufgabe, für eine angemessene **soziale Durchmischung** ihrer Quartiere zu sorgen. Hierbei geht es nicht mehr um das Verhältnis von Wohnungsangebot und Sozialhilfequote, sondern vielmehr um die Frage, wie erreicht werden kann, dass soziale benachteiligte Menschen in einem Umfeld leben, das ihre Ressourcen stärkt und zu einer Stabilisierung oder Verbesserung ihrer Situation beiträgt. Das Spektrum der Interventionsmöglichkeiten ist dabei sehr breit; die Wohnbaupolitik bildet nur ein Instrument von vielen (z.B. lokale Wirtschaftsentwicklung, lokale Jobvermittlung, soziale Aktivitäten und Infrastruktur, interkultureller Austausch, offene Jugendarbeit, Gestaltung des öffentlichen Raums, Umwelt- und Verkehrsmassnahmen, Image und Öffentlichkeitsarbeit).

Einen Überblick über mögliche Handlungsansätze, der auch Beispiele aus dem Ausland berücksichtigt, bietet die Broschüre «Soziale Mischung und Quartierarbeit: Anspruch versus Machbarkeit», die im Rahmen des Programms «Projet urbains» des Bundes entstanden ist. Zu beachten ist dabei, dass die Ausgestaltung der einzelnen Interventionen sehr stark von den lokalen Gegebenheiten abhängig ist. Insofern ist nicht nur Vorsicht geboten, wenn man Beispiele aus dem Ausland auf die Region Seeland übertragen will. Auch innerhalb des Seelands präsentiert sich die Ausgangslage verschieden und stehen die Gemeinden vor unterschiedlichen Herausforderungen. Gerade für kleinere Gemeinden kann es aber sehr wichtig sein, von den Erfahrungen anderer zu profitieren und im gemeinsamen Austausch zukunftsweisende Handlungsansätze und Strategien zu entwickeln.

#### **Gute Praktiken und mögliche Koordinationsansätze**

Der Leitfaden macht in den einleitenden Grundsätzen auf die zentrale Bedeutung der Wohnbaupolitik aufmerksam (Ziffer 1.4). Das Thema wird anschliessend nicht weiter vertieft, weil sich der Leitfaden primär an die Sozialdienste richtet und den Charakter einer Praxishilfe hat. Dazu kommt, dass es angesichts der heterogenen Situation in den betroffenen Gemeinden und Sozialdiensten der Region Seeland-Biel/Bienne sehr schwierig wäre, inhaltliche Empfehlungen zu formulieren.

## 7 Zitierte Literatur

BKSE – Berner Konferenz für Sozialhilfe, Kindes- und Erwachsenenschutz: Handbuch Sozialhilfe, online verfügbar unter: <http://handbuch.bernerkonferenz.ch/home/> (abgerufen am 18.10.2016).

Bochsler, Yann u.a. (2015): Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandesaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und prekären Lebenslagen (Beiträge zur Sozialen Sicherheit. Forschungsbericht 15/15), Bern.

Glaser, Marie u.a. (2016): Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und –gefährdete Menschen. Eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten (Beiträge zur Sozialen Sicherheit. Forschungsbericht 2/16), Bern.

Leu, Robert E., Stefan Burri, Tom Priester (1997): Lebensqualität und Armut in der Schweiz, Bern/Stuttgart/Wien.

SKOS – Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2016): Richtlinien für die Ausgestaltung und Bemessung der Sozialhilfe. Empfehlungen zuhanden der Sozialhilfeorgane von Bund, Kantonen, Gemeinden und Organisationen der privaten Sozialhilfe (von der Konferenz der kantonalen Sozialdirektorinnen und Sozialdirektoren am 20.5. 2016 verabschiedet, in Kraft ab 1.1.2017).

Tripp, Jonny Bruhn, Gisela Tripp (2006): Laufende Leistungen des Arbeitslosengeldes II für Mietwohnungen, Evangelisches Bildungswerk Dortmund.

Wüest & Partner (2015): Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende – Datengrundlage und Analyse. Schlussbericht, Zürich.

## Anhang I: Tabellen mit Varianten von Mietzinslimiten

Die Tabellen auf den folgenden Seiten enthalten **Modellberechnungen für die unterschiedlichen Varianten zur Koordination von Mietzinslimiten** und vergleichen diese mit den aktuell bestehenden Mietzinslimiten. Für die Angebotsmietpreise wurden Daten der Firma Wüest & Partner verwendet.

Die Region Seeland-Biel/Bienne umfasst 12 Sozialdienste mit rund 70 Gemeinden. Mit den verfügbaren Daten können die koordinierten Mietzinslimiten einzig auf Gemeindeebene berechnet werden. Um die Vergleiche übersichtlich zu halten, wird jeweils die **grösste Gemeinde pro Sozialdienst** berücksichtigt.

Beim **Vergleich** zwischen den bestehenden und den koordinierten Mietzinslimiten werden folgende Kategorien verwendet:

- Abweichung von weniger als +/- 5%: Kontinuität
- Abweichung zwischen -5% und -10%: Abweichung nach unten (neue Mietzinslimite tiefer)
- Abweichung von mehr als -10%: starke Abweichung nach unten (neue Mietzinslimite tiefer)
- Abweichung zwischen 5% und 10%: Abweichung nach oben (neue Mietzinslimite höher)
- Abweichung von mehr als 10%: starke Abweichung nach oben (neue Mietzinslimite höher)

Bei **Variante 3** ist kein direkter und umfassender Vergleich mit den bestehenden Mietzinslimiten möglich, weil sich die Variante nicht allein auf die Haushaltsgrösse bezieht, sondern auch die Haushaltskonstellation berücksichtigt. Der Vergleich wurde deshalb für eine Auswahl von Haushaltskonstellationen durchgeführt.

Tabelle 9: Berechnung von Mietzinslimiten mit Modell des Leitfadens für Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>Sozialdienst Aarberg</b> , akt. Mietzinslimite	800	1'000	1'200	1'400	1'600
Aarberg, koordinierte Mietzinslimite	<b>810</b>	<b>1'070</b>	<b>1'260</b>	<b>1'440</b>	<b>1'670</b>
Abweichung	1.3%	7.0%	5.0%	2.9%	4.4%
<b>Abteilung für Soziales Biel</b> , akt. Mietzinslimite	650	900	1'100	1'350	1'550
Biel, koordinierte Mietzinslimite	<b>720</b>	<b>970</b>	<b>1'170</b>	<b>1'340</b>	<b>1'570</b>
Abweichung	10.8%	7.8%	6.4%	-0.7%	1.3%
<b>Soziale Dienste Brügg</b> , akt. Mietzinslimite	750	950	1'150	1'300	1'450
Brügg, koordinierte Mietzinslimite	730	970	1'160	1'320	1'540
Abweichung	-2.7%	2.1%	0.9%	1.5%	6.2%
<b>RSD Büren</b> , akt. Mietzinslimite	800	1'000	1'150	1'300	1'500
Büren, koordinierte Mietzinslimite	700	940	1'120	1'280	1'490
Abweichung	-12.5%	-6.0%	-2.6%	-1.5%	-0.7%
<b>RSD Erlach</b> , akt. Mietzinslimite	800	1'000	1'200	1'300	1'500
Ins, koordinierte Mietzinslimite	<b>740</b>	<b>1'020</b>	<b>1'230</b>	<b>1'420</b>	<b>1'670</b>
Abweichung	-7.5%	2.0%	2.5%	9.2%	11.3%
<b>RSD Ipsach</b> , akt. Mietzinslimite	800	1'000	1'200	1'300	1'450
Ipsach, koordinierte Mietzinslimite	730	970	1'160	1'320	1'540
Abweichung	-8.8%	-3.0%	-3.3%	1.5%	6.2%
<b>Sozialabteilung Lengnau</b> , akt. Mietzinslimite	700	900	1'000	1'200	1'400
Lengnau, koordinierte Mietzinslimite	690	920	1'100	1'250	1'460
Abweichung	-1.4%	2.2%	10.0%	4.2%	4.3%
<b>Abteilung Sozialdienste Lyss</b> , akt. Mietzinslimite	800	1'100	1'300	1'500	1'800
Lyss, koordinierte Mietzinslimite	760	1'020	1'210	1'390	1'620
Abweichung	-5.0%	-7.3%	-6.9%	-7.3%	-10.0%
<b>Soziale Dienste Nidau</b> , akt. Mietzinslimite	700	900	1'000	1'200	1'300
Nidau, koordinierte Mietzinslimite	730	970	1'160	1'330	1'550
Abweichung	4.3%	7.8%	16.0%	10.8%	19.2%
<b>RSD Orpund</b> , akt. Mietzinslimite	700	1'000	1'250	1'300	1'500
Orpund, koordinierte Mietzinslimite	750	1'000	1'190	1'370	1'590
Abweichung	7.1%	0.0%	-4.8%	5.4%	6.0%
<b>Sozialdienst Pieterlen</b> , akt. Mietzinslimite	700	900	1'150	1'250	1'400
Pieterlen, koordinierte Mietzinslimite	690	920	1'100	1'250	1'460
Abweichung	-1.4%	2.2%	-4.3%	0.0%	4.3%
<b>RSD Schüpfen</b> , akt. Mietzinslimite	850	1'100	1'300	1'500	1'700
Schüpfen, koordinierte Mietzinslimite	750	1'000	1'190	1'370	1'590
Abweichung	-11.8%	-9.1%	-8.5%	-8.7%	-6.5%
Total Abweichung <= -10%	2	0	0	0	1
Total Abweichung <= -5% und > -10%	3	3	5	2	1
Kontinuität	5	6	4	7	5
Total Abweichung >=5% und < 10%	1	3	2	2	3
Total Abweichung >= 10%	1	0	2	1	2

Fette und kursive Zahlen: Änderungen aufgrund der Validierung. In Biel und Ins wurde die Basis-Mietzinslimite für einen Ein-Personen-Haushalt aufgrund der Validierung gesenkt, in Aarberg erhöht. Angemessene Wohnungsgrösse: 45m<sup>2</sup> für Ein-Personen-Haushalt, für jede weitere Person +15m<sup>2</sup>. Berechnung Mietzinslimite: angemessene Wohnfläche mal mittlerer Quadratmeterpreis (Median, CHF); bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten mit Korrekturfaktor +10%, bei Drei-Personen-Haushalten mit Korrekturfaktor +5%.

Plausibilisierung: Wenn das 35%-Quantil aller 1- und 2-Zimmer-Wohnungen um +/- 5% von der Limite nach Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt abweicht, so wird die «Plausibilisierungs-Limite» als Basis für den Ein-Personen-Haushalt eingesetzt.

Daten: Wüest & Partner (Mittelwerte der letzten vier Quartale, Stand 1. bzw. 2.Quartal 2016), Berechnungen: BASS.

Tabelle 10: Berechnung von Mietzinslimiten mit Variante 1 (Wohnfläche, Ausgangsbasis 45m<sup>2</sup>)

	Junge Erw.	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
<b>Sozialdienst Aarberg</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'000	1'200	1'400	1'600	1'800	1'800
Aarberg, koordinierte Mietzinslimite		780	1'030	1'180	1'340	1'560	1'790	2'010
Abweichung		-2.5%	3.0%	-1.7%	-4.3%	-2.5%	-0.6%	11.7%
<b>Abteilung für Soziales Biel</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	650	900	1'100	1'350	1'550	1'700	1'850
Biel, koordinierte Mietzinslimite		760	1'010	1'150	1'310	1'530	1'750	1'970
Abweichung		16.9%	12.2%	4.5%	-3.0%	-1.3%	2.9%	6.5%
<b>Soziale Dienste Brügg</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	750	950	1'150	1'300	1'450	1'500	1'600
Brügg, koordinierte Mietzinslimite		710	950	1'080	1'230	1'440	1'640	1'850
Abweichung		-5.3%	0.0%	-6.1%	-5.4%	-0.7%	9.3%	15.6%
<b>RSD Büren</b> , aktuelle Mietzinslimite	525	800	1'000	1'150	1'300	1'500	1'600	1'700
Büren, koordinierte Mietzinslimite		690	920	1'050	1'200	1'400	1'600	1'800
Abweichung		-13.8%	-8.0%	-8.7%	-7.7%	-6.7%	0.0%	5.9%
<b>RSD Erlach</b> , aktuelle Mietzinslimite	600	800	1'000	1'200	1'300	1'500	1'800	1'800
Ins, koordinierte Mietzinslimite		820	1'090	1'240	1'420	1'650	1'890	2'130
Abweichung		2.5%	9.0%	3.3%	9.2%	10.0%	5.0%	18.3%
<b>RSD Ipsach</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'000	1'200	1'300	1'450	individuell	individuell
Ipsach, koordinierte Mietzinslimite		710	950	1'080	1'230	1'440	1'640	1'850
Abweichung		-11.3%	-5.0%	-10.0%	-5.4%	-0.7%		
<b>Sozialabteilung Lengnau</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'000	1'200	1'400	1'600	1'600
Lengnau, koordinierte Mietzinslimite		690	920	1'050	1'200	1'400	1'600	1'800
Abweichung		-1.4%	2.2%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%
<b>Abteilung Sozialdienste Lyss</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'100	1'300	1'500	1'800	1'800	1'800
Lyss, koordinierte Mietzinslimite		770	1'020	1'160	1'330	1'550	1'770	1'990
Abweichung		-3.8%	-7.3%	-10.8%	-11.3%	-13.9%	-1.7%	10.6%
<b>Soziale Dienste Nidau</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'000	1'200	1'300	1'400	1'500
Nidau, koordinierte Mietzinslimite		710	940	1'070	1'220	1'420	1'620	1'830
Abweichung		1.4%	4.4%	7.0%	1.7%	9.2%	15.7%	22.0%
<b>RSD Orpund</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	700	1'000	1'250	1'300	1'500	1'800	1'800
Orpund, koordinierte Mietzinslimite		730	980	1'110	1'270	1'480	1'690	1'900
Abweichung		4.3%	-2.0%	-11.2%	-2.3%	-1.3%	-6.1%	5.6%
<b>Sozialdienst Pieterlen</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'150	1'250	1'400	1'400	1'400
Pieterlen, koordinierte Mietzinslimite		660	880	1'000	1'140	1'330	1'520	1'710
Abweichung		-5.7%	-2.2%	-13.0%	-8.8%	-5.0%	8.6%	22.1%
<b>RSD Schüpfen</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	850	1'100	1'300	1'500	1'700	1'800	1'900
Schüpfen, koordinierte Mietzinslimite		750	1'000	1'140	1'300	1'510	1'730	1'950
Abweichung		-11.8%	-9.1%	-12.3%	-13.3%	-11.2%	-3.9%	2.6%
Total Abweichung <= -10%		3	0	5	2	2	0	0
Total Abweichung <= -5% und > -10%		2	4	2	4	2	1	0
Kontinuität		6	6	3	5	6	6	1
Total Abweichung >=5% und < 10%		0	1	2	1	1	3	4
Total Abweichung >= 10%		1	1	0	0	1	1	6

Angemessene Wohnungsgrösse: 45m<sup>2</sup> für Ein-Personen-Haushalt, für jede weitere Person +15m<sup>2</sup>

Berechnung Mietzinslimite: angemessene Wohnfläche mal mittlerer Quadratmeterpreis (Median, CHF); bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten mit Korrekturfaktor +10%, bei Haushalten mit vier und mehr Personen mit Korrekturfaktor -5%. Ergebnisse gerundet. Daten: Wüest & Partner (3. Quartal 2015), Berechnungen: BASS.

Tabelle 11: Berechnung von Mietzinslimiten mit modifizierter Variante 1 (Wohnfläche, Ausgangsbasis 40m<sup>2</sup>)

	Junge Erw.	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
<b>Sozialdienst Aarberg</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'000	1'200	1'400	1'600	1'800	1'800
Aarberg, koordinierte Mietzinslimite		690	950	1'100	1'270	1'490	1'710	1'930
Abweichung		-13.8%	-5.0%	-8.3%	-9.3%	-6.9%	-5.0%	7.2%
<b>Abteilung für Soziales Biel</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	650	900	1'100	1'350	1'550	1'700	1'850
Biel, koordinierte Mietzinslimite		670	930	1'070	1'240	1'460	1'680	1'890
Abweichung		3.1%	3.3%	-2.7%	-8.1%	-5.8%	-1.2%	2.2%
<b>Soziale Dienste Brugg</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	750	950	1'150	1'300	1'450	1'500	1'600
Brugg, koordinierte Mietzinslimite		630	870	1'010	1'160	1'370	1'580	1'780
Abweichung		-16.0%	-8.4%	-12.2%	-10.8%	-5.5%	5.3%	11.3%
<b>RSD Büren</b> , aktuelle Mietzinslimite	525	800	1'000	1'150	1'300	1'500	1'600	1'700
Büren, koordinierte Mietzinslimite		620	850	980	1'130	1'330	1'530	1'730
Abweichung		-22.5%	-15.0%	-14.8%	-13.1%	-11.3%	-4.4%	1.8%
<b>RSD Erlach</b> , aktuelle Mietzinslimite	600	800	1'000	1'200	1'300	1'500	1'800	1'800
Ins, koordinierte Mietzinslimite		730	1'000	1'160	1'340	1'580	1'810	2'050
Abweichung		-8.8%	0.0%	-3.3%	3.1%	5.3%	0.6%	13.9%
<b>RSD Ipsach</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'000	1'200	1'300	1'450	individuell	individuell
Ipsach, koordinierte Mietzinslimite		630	870	1'010	1'160	1'370	1'580	1'780
Abweichung		-21.3%	-13.0%	-15.8%	-10.8%	-5.5%		
<b>Sozialabteilung Lengnau</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'000	1'200	1'400	1'600	1'600
Lengnau, koordinierte Mietzinslimite		620	850	980	1'130	1'330	1'530	1'730
Abweichung		-11.4%	-5.6%	-2.0%	-5.8%	-5.0%	-4.4%	8.1%
<b>Abteilung Sozialdienste Lyss</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'100	1'300	1'500	1'800	1'800	1'800
Lyss, koordinierte Mietzinslimite		680	940	1'090	1'250	1'470	1'690	1'910
Abweichung		-15.0%	-14.5%	-16.2%	-16.7%	-18.3%	-6.1%	6.1%
<b>Soziale Dienste Nidau</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'000	1'200	1'300	1'400	1'500
Nidau, koordinierte Mietzinslimite		630	860	1'000	1'150	1'350	1'560	1'760
Abweichung		-10.0%	-4.4%	0.0%	-4.2%	3.8%	11.4%	17.3%
<b>RSD Orpund</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	700	1'000	1'250	1'300	1'500	1'800	1'800
Orpund, koordinierte Mietzinslimite		650	900	1'040	1'200	1'410	1'620	1'830
Abweichung		-7.1%	-10.0%	-16.8%	-7.7%	-6.0%	-10.0%	1.7%
<b>Sozialdienst Pieterlen</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'150	1'250	1'400	1'400	1'400
Pieterlen, koordinierte Mietzinslimite		590	810	930	1'080	1'270	1'460	1'650
Abweichung		-15.7%	-10.0%	-19.1%	-13.6%	-9.3%	4.3%	17.9%
<b>RSD Schüpfen</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	850	1'100	1'300	1'500	1'700	1'800	1'900
Schüpfen, koordinierte Mietzinslimite		670	920	1'060	1'220	1'440	1'660	1'870
Abweichung		-21.2%	-16.4%	-18.5%	-18.7%	-15.3%	-7.8%	-1.6%
Total Abweichung <= -10%		9	6	7	6	3	1	0
Total Abweichung <= -5% und > -10%		2	3	1	4	7	3	0
Kontinuität		1	3	4	2	1	5	5
Total Abweichung >=5% und < 10%		0	0	0	0	1	1	2
Total Abweichung >= 10%		0	0	0	0	0	1	4

Angemessene Wohnfläche: 40m<sup>2</sup> für Ein-Personen-Haushalt, für jede weitere Person +15m<sup>2</sup>

Berechnung Mietzinslimite: angemessene Wohnfläche mal mittlerer Quadratmeterpreis (Median, CHF); bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten mit Korrekturfaktor +10%, bei Haushalten mit vier und mehr Personen mit Korrekturfaktor -5%. Ergebnisse gerundet. Daten: Wüest&Partner (2015), Berechnungen: BASS.



Tabelle 12: Berechnung von Mietzinslimiten mit Variante 2 (Wohnraum plus ein Zimmer pro Person; 30%-Quantil)

	Junge Erw.	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
<b>Sozialdienst Aarberg</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'000	1'200	1'400	1'600	1'800	1'800
Aarberg, koordinierte Mietzinslimite		840	1'080	1'320	1'600	1'940		
Abweichung		5.0%	8.0%	10.0%	14.3%	21.3%		
<b>Abteilung für Soziales Biel</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	650	900	1'100	1'350	1'550	1'700	1'850
Biel, koordinierte Mietzinslimite		780	1'040	1'230	1'490	1'890		
Abweichung		20.0%	15.6%	11.8%	10.4%	21.9%		
<b>Soziale Dienste Brugg</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	750	950	1'150	1'300	1'450	1'500	1'600
Brugg, koordinierte Mietzinslimite		800	1'020	1'240	1'550	1'860		
Abweichung		6.7%	7.4%	7.8%	19.2%	28.3%		
<b>RSD Büren</b> , aktuelle Mietzinslimite	525	800	1'000	1'150	1'300	1'500	1'600	1'700
Büren, koordinierte Mietzinslimite		760	970	1'190	1'440	1'740		
Abweichung		-5.0%	-3.0%	3.5%	10.8%	16.0%		
<b>RSD Erlach</b> , aktuelle Mietzinslimite	600	800	1'000	1'200	1'300	1'500	1'800	1'800
Ins, koordinierte Mietzinslimite		810	1'030	1'310	1'550	1'950		
Abweichung		1.3%	3.0%	9.2%	19.2%	30.0%		
<b>RSD Ipsach</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'000	1'200	1'300	1'450	individuell	individuell
Ipsach, koordinierte Mietzinslimite		800	1'050	1'260	1'480	1'890		
Abweichung		0.0%	5.0%	5.0%	13.8%	30.3%		
<b>Sozialabteilung Lengnau</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'000	1'200	1'400	1'600	1'600
Lengnau, koordinierte Mietzinslimite		680	840	1'060	1'310	1'650		
Abweichung		-2.9%	-6.7%	6.0%	9.2%	17.9%		
<b>Abteilung Sozialdienste Lyss</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	800	1'100	1'300	1'500	1'800	1'800	1'800
Lyss, koordinierte Mietzinslimite		810	1'030	1'320	1'550	1'930		
Abweichung		1.3%	-6.4%	1.5%	3.3%	7.2%		
<b>Soziale Dienste Nidau</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'000	1'200	1'300	1'400	1'500
Nidau, koordinierte Mietzinslimite		790	1'000	1'220	1'530	1'830		
Abweichung		12.9%	11.1%	22.0%	27.5%	40.8%		
<b>RSD Orpund</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	700	1'000	1'250	1'300	1'500	1'800	1'800
Orpund, koordinierte Mietzinslimite		810	1'080	1'290	1'510	1'940		
Abweichung		15.7%	8.0%	3.2%	16.2%	29.3%		
<b>Sozialdienst Pieterlen</b> , aktuelle Mietzinslimite	450	700	900	1'150	1'250	1'400	1'400	1'400
Pieterlen, koordinierte Mietzinslimite		760	1'000	1'200	1'400	1'800		
Abweichung		8.6%	11.1%	4.3%	12.0%	28.6%		
<b>RSD Schüpfen</b> , aktuelle Mietzinslimite	500	850	1'100	1'300	1'500	1'700	1'800	1'900
Schüpfen, koordinierte Mietzinslimite		780	1'020	1'240	1'500	1'860		
Abweichung		-8.2%	-7.3%	-4.6%	0.0%	9.4%		
Total Abweichung <= -10%		0	0	0	0	0		
Total Abweichung <= -5% und > - 10%		2	3	0	0	0		
Kontinuität		4	2	6	2	0		
Total Abweichung >=5% und < 10%		3	4	3	1	2		
Total Abweichung >= 10%		3	3	3	9	10		

Angemessene Wohnungsgrösse: Wohnraum plus 1 Zimmer pro Person

Berechnung Mietzinslimite: 30%-Quantil der entsprechenden Wohnungsgrösse. Mietzinslimiten für Haushalte mit mehr als 5 Personen können nicht berechnet werden, weil für Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern keine differenzierten Angaben vorliegen. Ergebnisse gerundet. Daten: Wüest & Partner (1. Quartal 2016), Berechnungen: BASS.

Tabelle 13: Berechnung von Mietzinslimiten mit Variante 3 (Zimmerzahl nach Haushaltskonstellation; 30%-Quantil)

	1 Person	Paar ohne Kind	Paar, 1 Kind	Paar, 2 Kinder unter 12 Jahren	Paar, 1 Mädchen und 1 Junge mit mind. 12 Jahren	Alleinerz., 1 Kind	Alleinerz. 2 Kinder unter 12 Jahren	Alleinerz., 1 Mädchen und 1 Junge mit mind. 12 Jahren
<b>Sozialdienst Aarberg</b> , aktuelle Mietzinslimite	800	1'000	1'200	1'400	1'400	1'000	1'200	1'200
Aarberg, koordinierte Mietzinslimite	840	840	1'080	1'080	1'320	1'080	1'080	1'320
Abweichung	5.0%	-16.0%	-10.0%	-22.9%	-5.7%	8.0%	-10.0%	10.0%
<b>Abteilung für Soziales Biel</b> , aktuelle Mietzinslimite	650	900	1'100	1'350	1'350	900	1'100	1'100
Biel, koordinierte Mietzinslimite	780	780	1'040	1'040	1'230	1'040	1'040	1'230
Abweichung	20.0%	-13.3%	-5.5%	-23.0%	-8.9%	15.6%	-5.5%	11.8%
<b>Soziale Dienste Brugg</b> , aktuelle Mietzinslimite	750	950	1'150	1'300	1'300	950	1'150	1'150
Brugg, koordinierte Mietzinslimite	800	800	1'020	1'020	1'240	1'020	1'020	1'240
Abweichung	6.7%	-15.8%	-11.3%	-21.5%	-4.6%	7.4%	-11.3%	7.8%
<b>RSD Büren</b> , aktuelle Mietzinslimite	800	1'000	1'150	1'300	1'300	1'000	1'150	1'150
Büren, koordinierte Mietzinslimite	760	760	970	970	1'190	970	970	1'190
Abweichung	-5.0%	-24.0%	-15.7%	-25.4%	-8.5%	-3.0%	-15.7%	3.5%
<b>RSD Erlach</b> , aktuelle Mietzinslimite	800	1'000	1'200	1'300	1'300	1'000	1'200	1'200
Ins, koordinierte Mietzinslimite	810	810	1'030	1'030	1'310	1'030	1'030	1'310
Abweichung	1.3%	-19.0%	-14.2%	-20.8%	0.8%	3.0%	-14.2%	9.2%
<b>RSD Ipsach</b> , aktuelle Mietzinslimite	800	1'000	1'200	1'300	1'300	1'000	1'200	1'200
Ipsach, koordinierte Mietzinslimite	800	800	1'050	1'050	1'260	1'050	1'050	1'260
Abweichung	0.0%	-20.0%	-12.5%	-19.2%	-3.1%	5.0%	-12.5%	5.0%
<b>Sozialabteilung Lengnau</b> , aktuelle Mietzinslimite	700	900	1'000	1'200	1'200	900	1'000	1'000
Lengnau, koordinierte Mietzinslimite	680	680	840	840	1'060	840	840	1'060
Abweichung	-2.9%	-24.4%	-16.0%	-30.0%	-11.7%	-6.7%	-16.0%	6.0%
<b>Abteilung Sozialdienste Lyss</b> , aktuelle Mietzinslimite	800	1'100	1'300	1'500	1'500	1'100	1'300	1'300
Lyss, koordinierte Mietzinslimite	810	810	1'030	1'030	1'320	1'030	1'030	1'320
Abweichung	1.3%	-26.4%	-20.8%	-31.3%	-12.0%	-6.4%	-20.8%	1.5%
<b>Soziale Dienste Nidau</b> , aktuelle Mietzinslimite	700	900	1'000	1'200	1'200	900	1'000	1'000
Nidau, koordinierte Mietzinslimite	790	790	1'000	1'000	1'220	1'000	1'000	1'220
Abweichung	12.9%	-12.2%	0.0%	-16.7%	1.7%	11.1%	0.0%	22.0%
<b>RSD Orpund</b> , aktuelle Mietzinslimite	700	1'000	1'250	1'300	1'300	1'000	1'250	1'250
Orpund, koordinierte Mietzinslimite	810	810	1'080	1'080	1'290	1'080	1'080	1'290
Abweichung	15.7%	-19.0%	-13.6%	-16.9%	-0.8%	8.0%	-13.6%	3.2%
<b>Sozialdienst Pieterlen</b> , aktuelle Mietzinslimite	700	900	1'150	1'250	1'250	900	1'150	1'150
Pieterlen, koordinierte Mietzinslimite	760	760	1'000	1'000	1'200	1'000	1'000	1'200
Abweichung	8.6%	-15.6%	-13.0%	-20.0%	-4.0%	11.1%	-13.0%	4.3%
<b>RSD Schüpfen</b> , aktuelle Mietzinslimite	850	1'100	1'300	1'500	1'500	1'100	1'300	1'300
Schüpfen, koordinierte Mietzinslimite	780	780	1'020	1'020	1'240	1'020	1'020	1'240
Abweichung	-8.2%	-29.1%	-21.5%	-32.0%	-17.3%	-7.3%	-21.5%	-4.6%
Total Abweichung <= -10%	0	12	9	12	3	0	9	0
Total Abweichung <= -5% und > -10%	2	0	2	0	3	3	2	0
Kontinuität	4	0	1	0	6	2	1	6
Total Abweichung >=5% und < 10%	3	0	0	0	0	4	0	3
Total Abweichung >= 10%	3	0	0	0	0	3	0	3

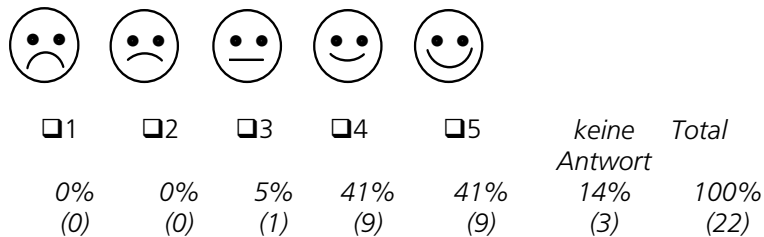
Angemessene Wohnungsgrösse: nach Haushaltskonstellation gemäss Variante 3.

Berechnung Mietzinslimite: 30%-Quantil der entsprechenden Wohnungsgrösse. Ergebnisse gerundet. Daten: Wüest & Partner (1. Quartal 2016), Berechnungen: BASS.

## Anhang II: Feedback zum Workshop vom 26. Mai 2016

Den Teilnehmenden am Workshop vom 26. Mai 2016 wurden gebeten, in einem kurzen Fragebogen ein Feedback zu geben. Insgesamt wurden 22 solche Fragebogen ausgefüllt. Die Ergebnisse sind in Kursivschrift eingetragen.

### Insgesamt gesehen: Wie zufrieden sind Sie mit der heutigen Veranstaltung?



### Im Folgenden legen wir Ihnen einige Aussagen zur Veranstaltung vor. Bitte markieren Sie für jede dieser Aussagen den Grad Ihrer Zustimmung oder Ablehnung.

	Stimme völlig zu	Stimme eher zu	Teils- teils	Lehne eher ab	Lehne völlig ab	Total
Die Veranstaltung hat meine Erwartungen erfüllt.	59% (13)	32% (7)	9% (2)	0% (0)	0% (0)	100% (22)
Die Unterlagen zur Vorbereitung waren hilfreich.	68% (15)	23% (5)	9% (2)	0% (0)	0% (0)	100% (22)
Die Veranstaltung war gut aufgebaut.	59% (13)	41% (9)	0% (0)	0% (0)	0% (0)	100% (22)
Die Inhalte wurden in einer verständlichen und anschaulichen Art und Weise vermittelt.	59% (13)	32% (7)	9% (2)	0% (0)	0% (0)	100% (22)
Die Veranstaltung hat alle wichtigen Aspekte des Themas «Mietzinslimiten» behandelt.	45% (10)	41% (9)	9% (2)	5% (1)	0% (0)	100% (22)
Die Diskussionen in der Veranstaltung waren gewinnbringend.	59% (13)	23% (5)	18% (4)	0% (0)	0% (0)	100% (22)

### In welcher Funktion haben Sie an der Veranstaltung teilgenommen?

Vertreter/in eines Sozialdienstes: 36% (8)

Gemeinderat/-rätin, Vertreter/in einer Sozialbehörde: 55% (12)

Andere Funktion: 9% (2)

### Hier ist Platz für Bemerkungen oder Anregungen

In dieser Rubrik gab es fünf Rückmeldungen:

- Zwei Personen äusserten Zweifel, ob sich eine Lösung finden lässt, der alle zustimmen können
- Eine Person gab dem Bedauern Ausdruck, dass Variante 4 nicht berechnet werden konnte
- Eine Person gab mehrere Rückmeldungen zu konkreten Punkten des Leitfadens
- Eine Person hätte sich eine Zusammenfassung im Umfang von einer Seite gewünscht