

Leitfaden

für eine koordinierte Mietzinspraxis
für Sozialhilfebeziehende in der
Region Seeland-Biel/Bienne

Das Wichtigste in Kürze

Verabschiedet vom Vorstand des Vereins seeland.biel/bienne am 26. April 2017

Das Wichtigste in Kürze

Mietzinslimiten für Sozialhilfebeziehende verhindern, dass die Sozialhilfe für Mietkosten aufkommen muss, die unverhältnismässig hoch sind. Wie gelingt es, Mietzinslimiten in der Region Seeland.Biel/Bienne koordiniert und fachlich abgestützt festzulegen? Der Leitfaden des Vereins seeland.biel/bienne enthält ein Modell, an dem sich die Sozialbehörden und Sozialdienste orientieren können.

Ziele des Leitfadens

- Die Transparenz unter den Sozialbehörden und Sozialdiensten in der Region wird erhöht. Es soll verhindert werden, dass die Mietzinslimiten eingesetzt werden, um den Zu- und Wegzug von wirtschaftlich schwachen Menschen zu steuern.
- Die Sozialbehörden und Sozialdienste orientieren sich an einem fachlich begründeten Berechnungsmodell, das auf Daten des lokalen und aktuellen Wohnungsangebotes abstützt.
- Eine aktuelle Datengrundlage, ein regionales Monitoring über den Stand der Umsetzung und ein regelmässiger Erfahrungsaustausch unter den Sozialbehörden und Sozialdiensten stärken den gemeinsamen Entwicklungsprozess.

Modell zur Berechnung einer angemessenen Mietzinslimite

Der Leitfaden empfiehlt, die Mietzinslimiten pro Gemeinde festzulegen, weil die Mietpreisniveaus zwischen den Gemeinden teilweise beträchtlich variieren. Vorgeschlagen wird ein Modell, das von der Wohnfläche ausgeht, und in zwei Schritten berechnet wird:

- Schritt 1 (Multiplikation): Als Basis wird eine definierte Wohnungsgrösse von 45 m² für einen Einpersonenhaushalt gewählt. Pro zusätzliches Haushaltsmitglied kommen 15 m² hinzu. Die Mietzinslimite («Wohnflächenwert») wird kalkuliert, indem man die Wohnfläche mit dem mittleren Quadratmeterpreis aller ausgeschriebenen Wohnungen der betreffenden Gemeinde multipliziert. Zu diesem Zweck werden die Nettomietpreise verwendet.
- Schritt 2 (Validierung): Statistiken messen die Angebotsmietpreise für Wohnungsgrösse einzig an der Zimmerzahl. Die Mietzinslimite der Ein-Personen-Haushalte werden anhand des faktischen Angebots an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen überprüft. Weicht der Validierungswert massgeblich vom Wohnflächenwert (Schritt 1) ab, wird der «Validierungswert» für Ein-Personen-Haushalte eingesetzt und als Mietzinslimite verwendet. Die Erhöhung der Mietzinslimite bei Mehrpersonenhaushalten erfolgt anschliessend nach demselben Prinzip wie bei Schritt 1. Damit ist sichergestellt, dass die effektiven Verhältnisse im lokalen Wohnungsmarkt im Berechnungsmodell berücksichtigt werden.

Überschreitungsquoten

Die Überschreitungsquoten geben Hinweise, wie gut die mit den Angebotsmietpreisen berechneten Limiten mit den Realitäten übereinstimmen, die Sozialhilfebeziehende bei der Wohnungssuche antreffen (z.B. Wohnungsknappheit, viele Wohnungswechsel «unter der Hand»). Wenn über Veränderungen von Mietzinslimiten entschieden wird, sollten deshalb nicht nur die mit dem Modell berechneten Limiten, sondern auch die Überschreitungsquoten in die Überlegungen einbezogen werden.

Schritte zur Umsetzung und Begleitung durch seeland.biel/bienne

Die Mietzinslimiten sollen in der Regel alle vier Jahre überprüft werden. Die Entscheidkompetenz liegt bei den Sozialbehörden. Der Verein seeland.biel/bienne stellt den Sozialdiensten die notwendige Datengrundlage sowie ein Berechnungs-Tool zur Verfügung.

Die Sozialbehörden und Sozialdienste tauschen sich in regelmässigen Abständen über die mit der Umsetzung der Mietzinslimiten gemachten Erfahrungen aus. Der Verein seeland.biel/bienne organisiert den Erfahrungsaustausch und führt ein Monitoring über den Stand der Umsetzung.

Stellenwert und Zielgruppe des Leitfadens

Die Kompetenz, Mietzinslimiten festzulegen und über deren Vollzug zu bestimmen, liegt bei den Sozialbehörden. Die Ausführungen des Leitfadens haben deshalb den Status von Empfehlungen und richten sich an die Sozialbehörden und Sozialdienste der Region Seeland-Biel/Bienne.