

## **Leitfaden**

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

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

# **Inhaltsverzeichnis**

<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>II</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Zur Funktion von Mietzinslimiten in der Sozialhilfe</b>	<b>2</b>
<b>3 Modell zur koordinierten Berechnung von Mietzinslimiten</b>	<b>3</b>
3.1 Grundsätzliche Überlegungen	3
3.2 Modell zur Berechnung der Mietzinslimiten	3
<b>4 Überprüfung anhand der Überschreitungsquote</b>	<b>5</b>
<b>5 Praktisches Vorgehen bei Berechnung der Mietzinslimiten</b>	<b>7</b>
<b>6 Vollzug der Mietzinslimiten in der Sozialhilfepraxis</b>	<b>8</b>

## 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 schwachgestellten 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 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt gewählt. Pro zusätzliches Haushaltsmitglied kommen 15 m<sup>2</sup> 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.

# 1 Einleitung

Die Region Seeland-Biel/Bienne hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Sozialhilfebeziehenden. Eine von der kantonalen Gesundheits- und Fürsorgedirektion GEF eingesetzte Projektgruppe hat Ende 2013 einen Massnahmenplan zur Senkung der Sozialhilfequote und der Sozialhilfekosten in der Stadt Biel verabschiedet. Der Massnahmenplan sieht unter anderem eine Überprüfung der Mietzinslimiten für Sozialhilfebedürftige vor.

Zweck der Mietzinslimiten ist es zu verhindern, dass die Sozialhilfe für Mietkosten aufkommen muss, die gemessen an den ortsüblichen Standards unverhältnismässig hoch sind. Weil keine verbindlichen kantonalen Vorgaben bestehen und ein regionales Vorgehen gewünscht wurde, hat der Verein seeland.biel/bienne auf Antrag von Sozialbehörden aus der Region 2015 eine entsprechende Projektgruppe eingesetzt. Erarbeitet wurde ein Vorschlag für eine verbesserte regionale Koordination bei der Festlegung von Mietzinslimiten. Fachlich wurden die Arbeiten vom Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS unterstützt. Einen finanziellen Beitrag leistete die kantonalen Gesundheits- und Fürsorgedirektion GEF.

Der Vorstand des Vereins seeland.biel/bienne hat den Leitfaden auf Antrag der Konferenz Soziales und Gesundheit und nach Durchführung einer Konsultation bei den regionalen Sozialbehörden und Sozialdiensten am 26. April 2017 verabschiedet.

- Abschnitt 1 enthält allgemeine Aussagen darüber, welche Funktion Mietzinslimiten im Rahmen der Sozialhilfe erfüllen
- Abschnitt 2 formuliert das Modell zur Berechnung der koordinierten Mietzinslimiten
- Abschnitt 3 schildert das praktische Vorgehen bei der Koordination der Mietzinslimiten
- Abschnitt 4 befasst sich mit zwei Aspekten des Vollzugs von Mietzinslimiten in der Sozialhilfepraxis

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.

Das Büro BASS hat zusätzlich einen Grundlagenbericht verfasst, der die Wahl des Berechnungsmodells ausführlicher begründet und sich mit den Praktiken von Sozialdiensten beim Vollzug von Mietzinslimiten beschäftigt. Dieser Bericht («Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende in der Region Seeland-Biel/Bienne») ist auf Anfrage beim Verein seeland.biel/bienne erhältlich.

Mietzinslimiten sind nicht das einzige Instrument, um die Wohnkosten im Rahmen der Sozialhilfe zu beeinflussen. Relevant sind zusätzlich die kommunale Wohnbaupolitik und eine umsichtige Quartierentwicklung. Diese können die Ressourcen von Menschen in prekären Lebenslagen stärken und dazu beitragen, dass sie nicht auf die Unterstützung der Sozialhilfe angewiesen sind oder sich nachhaltig aus der Sozialhilfe abzulösen vermögen. Solche Strategien liegen allerdings ausserhalb der direkten Kompetenz der Sozialbehörden. Sie werden deshalb im vorliegenden Leitfaden nicht weiter vertieft.

## **2 Zur Funktion von Mietzinslimiten in der Sozialhilfe**

2.1 Mietzinslimiten sollen dazu beitragen, dass Sozialhilfebeziehende in preiswerten Wohnungen leben, die ihrer Haushalts- und Familiensituation angemessen sind. Bei der koordinierten Berechnung und Anwendung von Mietzinslimiten sind die folgenden Prinzipien zu beachten:

**2.1.1 Mietzinslimiten legen Obergrenzen fest:** Diese bezeichnen die maximalen Mietkosten, welche die Sozialhilfe zu übernehmen bereit sind. Überschreitungen dieser Obergrenze sollten nur in Ausnahmesituationen vorkommen und werden von den Sozialarbeitenden nach fachlichen/methodischen Kriterien gewährt.

**2.1.2 Mietzinslimiten orientieren sich an den Angebotsmietpreisen:** Überschreiten die Wohnkosten von Sozialhilfebeziehenden die Mietzinslimiten, so besteht grundsätzlich die Erwartung, dass die Sozialhilfebeziehenden die Wohnung wechseln (oder die Differenz aus dem Grundbedarf bezahlen). Voraussetzung dazu ist, dass im Rahmen der definierten Mietzinslimiten auch ein entsprechendes Angebot vorhanden sein muss bzw. die Sozialhilfebeziehende eine reelle Chancen haben müssen, auf dem bestehenden Wohnungsmarkt Wohnungen im betreffenden Preissegment zu finden.

**2.1.3 Anpassung bei massgeblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen:** Wenn viele Sozialhilfebeziehende mit den geltenden Limiten innert nützlicher Frist keinen angemessenen Wohnraum mehr finden oder umgekehrt eher Wohnungen mit überdurchschnittlicher Qualität finden, ist eine Anpassung der Mietzinslimiten nach oben oder unten zu prüfen. Eine Veränderung von Mietzinslimiten nach oben oder unten ist ebenfalls zu prüfen, wenn sich die Leitzinssätze für 1.-Hypotheken markant verändern.

**2.1.4 Für die Mietzinslimiten ist der lokale Wohnungsmarkt ausschlaggebend:** Gemäss den SKOS-Richtlinien übernimmt die Sozialhilfe «die Wohnkosten nach den örtlichen Verhältnissen». Dies heisst, dass die Sozialhilfebeziehenden bei der Wahl ihres Wohnsitzes vollständig frei sind.

**2.1.5 Mietzinslimiten werden für die einzelnen Gemeinden festgelegt:** Auswertungen zum Mietpreisspektrum zeigen, dass die Mietpreisniveaus zwischen den Gemeinden einzelner Sozialdienste teilweise beträchtlich variieren. Aus diesem Grund sollen die koordinierten Mietzinslimiten nicht mehr auf Ebene der regionalen Sozialdienste festgelegt werden, sondern für die einzelnen Gemeinden.

**2.1.6 Mietzinslimiten sind kein generelles Steuerungsinstrument:** Mietzinslimiten dienen ausschliesslich einem Zweck – sie sollen verhindern, dass die Sozialhilfe für Mietkosten aufkommen muss, die gemessen an den ortsüblichen Standards unverhältnismässig hoch sind. Es ist hingegen nicht statthaft, Mietzinslimiten gezielt tief zu halten, um negative finanzielle Anreize für Sozialhilfebeziehende zu setzen. Die Festsetzung der Mietzinslimiten kann sodann auf entsprechende Klagen hin jederzeit durch die Regierungsstatthalter überprüft werden.

### 3 Modell zur koordinierten Berechnung von Mietzinslimiten

#### 3.1 Grundsätzliche Überlegungen

3.1.1 Mietzinslimiten werden in der Regel von den zuständigen Sozialbehörden festgelegt und sind für die Sozialdienste verbindlich. Typischerweise werden die Mietzinslimiten dabei nach Haushaltsgrösse abgestuft. Um die Bestimmung der Mietzinslimiten transparenter zu gestalten, empfehlen die SKOS-Richtlinien seit 2016, die Mietzinslimiten «auf eine fachlich begründete Berechnungsmethode abzustellen, die gestützt auf Daten des lokalen und aktuellen Wohnangebotes angewendet wird».

3.1.2 Die Festlegung von Mietzinslimiten setzt voraus, dass eine transparente Regel bestimmt wird. Dabei spielt die Definition der angemessenen Wohnung eine zentrale Rolle. Dies ist von zahlreichen Faktoren abhängig (z.B. Grösse, Ausbaustandard, Lage). Aus Gründen der Einfachheit und Transparenz wird für die Berechnung der Mietzinslimiten in der empfohlenen Berechnungsmethode die **Wohnungsgrösse** berücksichtigt. Sie wird in einem

- ersten Schritt an der Anzahl Quadratmeter gemessen und in einem
- zweiten Schritt mit Mietpreisen nach Zimmerzahl validiert (vgl. Abschnitt 3.2.3).

3.1.3 Die Definition der angemessenen Wohnungsgrösse dient einzig dazu, die Mietzinslimiten transparent zu berechnen. Für die Sozialdienste ist damit keine Verpflichtung verbunden, die tatsächliche Grösse der Wohnungen von Sozialhilfebeziehenden zu prüfen. Finden Sozialhilfebeziehende eine grössere Wohnung, deren Mietzins sich innerhalb der Limite bewegt, so übernimmt die Sozialhilfe den Mietpreis. Sofern Sozialdienste beabsichtigen, die Wohnungsqualität zu beurteilen, kann das Wohnungs-Bewertungs-System des Bundesamts für Wohnungswesen BWO hilfreich sein.<sup>1</sup>

#### 3.2 Modell zur Berechnung der Mietzinslimiten

3.2.1 **Zielsetzung:** Als Zielsetzung bei der Berechnung der Mietzinslimiten wurde eine relativ grosse Kontinuität gegenüber dem aktuellen Zustand (2016) angestrebt. Deshalb wurde als Basis eine Wohnungsgrösse von 45 m<sup>2</sup> gewählt. Alternative Berechnungen zeigten: Würde die Basis tiefer angesetzt, so müssten die Mietzinslimiten für Ein-Personen-Haushalte in fast allen Gemeinden der Region Seeland-Biel/Bienne reduziert werden.

3.2.2 Beim Berechnungsmodell des Leitfadens wurden die Nettomietpreise des Immo-Monitorings der Firma Wüest & Partner benutzt, welche Auswertungen für alle Schweizer Gemeinden enthalten.

Die Daten des Immo-Monitorings der Firma Wüest & Partner beruhen auf der Erfassung von mehr als 500'000 am Markt angebotenen Einzelobjekten, was nahezu einer Daten-Vollerhebung aus den Printmedien und allen einschlägigen Internetquellen entspricht. Bei kleinen Gemeinden, für die keine ausreichenden empirische Datenbasis besteht, nimmt Wüest & Partner eine ökonomische Modellierung der Preisspektren durch Schätz- und

<sup>1</sup> Wohnungs-Bewertungs-System WBS: <http://www.wbs.admin.ch/de> (abgerufen am 18. Oktober 2016).

Definitionsgleichungen vor. Damit die Berechnungen der Mietzinslimiten nicht zu stark von kurzfristigen Marktsituationen abhängen, wird empfohlen, die Mittelwerte der letzten vier Quartale zu verwenden.

3.2.3 Die Berechnung wird in 2 Schritten vorgenommen.

### Schritt 1

■ **Multiplikation:** die definierte Wohnungsgrösse (Quadratmeterzahl) wird mit dem mittleren Quadratmeterpreis aller ausgeschriebenen Mietwohnungen der betreffenden Gemeinde multipliziert. Als mittlerer Quadratmeterpreis wird der Median verwendet, d.h. derjenige Preis, der von der Hälfte der ausgeschriebenen Mietwohnungen unterboten und von der anderen Hälfte übertroffen wird.

■ Für jede weitere Person werden je 15 m<sup>2</sup> hinzugezählt.

■ **Korrekturfaktor:** Gesamtschweizerische Statistiken zu den Bestandesmieten zeigen, dass der mittlere Quadratmeterpreis mit der Wohnungsgrösse (gemessen an der Zimmerzahl) variiert: Je grösser die Zimmerzahl, desto kleiner ist tendenziell der mittlere Quadratmeterpreis. Deshalb wird empfohlen, bei der Berechnung der Mietzinslimiten einen Korrekturfaktor anzuwenden. Dieser erhöht den mittleren Quadratmeterpreis bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen um 10% und bei 3-Zimmer-Wohnungen um 5%.

■ Aus den genannten Elementen ergibt sich folgendes **Berechnungsmodell:**

Haushaltsgrösse	angemessene Wohnfläche	multipliziert mit	Korrekturfaktor
1 Person	45 m <sup>2</sup>	mittlerem Angebotsmietpreis pro m <sup>2</sup> (Nettomiete, Median, CHF)	plus 10%
2 Personen	60 m <sup>2</sup>		plus 10%
3 Personen	75 m <sup>2</sup>		plus 5%
4 Personen	90 m <sup>2</sup>		keine Korrektur
5 Personen	105 m <sup>2</sup>		keine Korrektur

■ Bei Haushalten mit mehr als fünf Personen wird auf die Berechnung einer Mietzinslimite verzichtet. Ausgehend von der bisherigen Praxis wird empfohlen, die Mietzinslimite für Sechs-Personen-Haushalte ungefähr 100 bis 250 Franken höher als diejenige für Fünf-Personen-Haushalte anzusetzen. Weil Unterstützungseinheiten in dieser Grösse sehr selten sind, lassen sich aus den Angebotsmietpreisen kaum sinnvolle Mietzinslimiten ableiten.

### Schritt 2 = Validierung

■ Die unter Schritt 1 erstellte Berechnungsmethode hat den Nachteil, dass nicht bekannt ist, in welchem Umfang Wohnungen mit einer vergleichbaren Wohnfläche tatsächlich auf dem Markt sind und welche Mieten dafür verlangt werden. Die verfügbaren Statistiken zu den Angebotsmietpreisen messen die Wohnungsgrösse einzig an der Zimmerzahl. Aus diesem Grund werden die berechneten Mietzinslimiten mit Angaben zu den Angebotsmietpreisen nach Zimmerzahl validiert.

■ Die Mietzinslimite der Ein-Personen-Haushalte werden anhand des faktischen Angebots an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen überprüft. Dabei wird ermittelt, welchen Wert die Mietzinslimite für Ein-Personen-Haushalte hätte, wenn eine preisgünstige 1- oder 2-Zimmer-



Wohnung den Massstab bilden würde. Dieser «Validierungs-Grenzwert» wird im Modell beim 35%-Quantil aller 1- und 2-Zimmer-Wohnungen festgesetzt (d.h. bei 35% aller ausgeschriebenen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen liegt der Mietpreis unter dieser Grenze, bei 65% darüber). Weicht dieser Wert massgeblich (mind. +/- 5%) vom «Wohnflächen-Grenzwert» ab, so wird für Ein-Personen-Haushalte der «Validierungs-Grenzwert» als Mietzinslimite eingesetzt. Auf diese Weise 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 beim ursprünglichen Berechnungsmodell (zusätzliche Wohnfläche pro Person multipliziert mit mittlerem Mietpreis pro m<sup>2</sup>).

3.2.4 Das 35%-Quantil bei der Bestimmung des „Validierungsgrenzwerts“ wurde pragmatisch festgelegt, um eine relativ grosse Kontinuität zu den aktuell gültigen Mietzinslimiten zu gewährleisten. Zudem sollte die Wahl des Quantils in einem angemessenen Verhältnis zum Wohnflächen-Berechnungsmodell stehen und nur in einer Minderheit der Fälle zu Korrekturen führen.

Bei der Wahl des Quantils ist darauf zu achten, dass dieses im Resultat zu einem angemessenen Verhältnis von vorhandenen Wohnungen zu den effektiv betroffenen Sozialhilfedossiers führt.

**Beispiel = Gemeinde X:**

Anzahl Sozialhilfedossiers von Ein-Personen-Haushalten	100
Total im Markt vorhandene 1 und 2-Zimmerwohnungen	200
Anwendung 35%-Quantil ergibt verfügbare Wohnungen (200 x 35%)	<u>70</u>
Differenz verfügbare Wohnungen zu Sozialhilfedossiers	- 30

**Folgerung:**

Im vorliegenden fiktiv gewählten Beispiel müsste ein höherer Quantilsatz angewandt werden. Dieser müsste mindestens 50% betragen [total Wohnungen 200 x Quantil 50% = 100 verfügbare Wohnungen auf 100 Sozialhilfedossiers]. Zu berücksichtigen ist dabei weiter, dass nicht nur Sozialhilfebeziehende günstige Wohnungen nachsuchen.

## 4 Überprüfung anhand der Überschreitungsquote

4.1 **Berechnung:** Die Überschreitungsquoten bezeichnen den Anteil der Dossiers, der die Mietzinslimite übertrifft. Die Überschreitungsquoten sollen aufzeigen, wie gut es Sozialhilfebeziehenden gelingt, eine Wohnung innerhalb der Mietzinslimiten zu finden. Beim konkreten Vorgehen sind die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Mietzinslimiten beziehen sich auf die Nettomiete, die Sozialhilfestatistik enthält jedoch einzig die Bruttomiete. Es wird empfohlen, zur Schätzung der Nettomiete die Bruttomiete um 20% zu reduzieren.

- Es werden nur Dossiers von Sozialhilfebeziehenden berücksichtigt, die in Mietwohnungen oder in Untermietverhältnissen leben.

- Die Überschreitungsquoten sollen aufzeigen, wie gut es Sozialhilfebeziehenden gelingt, eine Wohnung innerhalb der Mietzinslimiten zu finden. Bei Ein-Personen-Fällen, die sich die Wohnung mit anderen Personen teilen, lässt sich die relevante Mietzinslimite nicht ohne weiteres bestimmen. Es wird deshalb empfohlen, diese Fälle bei der Berechnung

auszuschliessen; desgleichen junge Erwachsene, für die besondere Mietzinslimiten gelten.

■ Bei abgeschlossenen Dossiers ist es möglich, dass die letzte Auszahlung keine zuverlässigen Angaben enthält, weil sich diese nur noch auf einzelne offene Rechnungen oder die Rückerstattung bestimmter Leistungen bezieht. Deshalb wird empfohlen, die Auswertung auf laufende Dossiers zu beschränken.

**4.2 Statistik in der Region:** 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 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)

**4.3 Wechselwirkung Mietzinslimite / Überschreitungsquote:** Folgende Fallkonstellationen sind möglich:

■ 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 Mietzinslimite 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.

**4.4 Interpretation der Überschreitungsquoten:** 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.

In den folgenden zwei Punkten ist Vorsicht geboten:

- Fallzahlen: Viele Gemeinden haben nur sehr wenige Sozialhilfedossiers. Ihre Überschreitungsquote ist nicht aussagekräftig, weil sie stark von einzelnen Dossiers abhängt. 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 Mietzinslimite: Die Überschreitungsquote mit der neu berechneten Mietzinslimite gibt im Vergleich zur alten Quote vor allem an, in welchem Ausmass die neue Mietzinslimite restriktiver oder «grosszügiger» ist. Hier darf jedoch nur die allgemeine Tendenz beurteilt werden. Weil die neuen Mietzinslimiten zuerst nur bei den neuen Fällen zur Anwendung kommen (siehe Ziffer 4.1), steigt die theoretisch berechnete Überschreitungsquote bei einer Senkung der Mietzinslimiten stärker an als dies in Realität der Fall sein wird.

## 5 Praktisches Vorgehen bei Berechnung der Mietzinslimiten

5.1 Die Sozialbehörden und Sozialdienste tauschen sich in regelmässigen Abständen über die mit der Umsetzung der Mietzinslimiten gemachten Erfahrungen aus. Gegenstand dieses Austauschs sind verschiedene Themen wie:

- konkrete Zusammensetzung der Berechnungsformel ( $m^2$ /Quantil/weitere Faktoren)
- Vorgehen bei Umsetzung von angepassten Mietzinslimiten
- Rechtsfälle
- Überschreitungsquoten
- Anpassungen der Prozesse
- Frühzeitige Information von Anpassungen der Mietzinslimiten
- etc.

5.2 Die Mietzinslimiten sollen in der Regel **alle vier Jahre** neu überprüft werden.

5.3 Der **Verein seeland.biel/bienne** stellt das nötige Datenmaterial den Sozialdiensten zur Verfügung. Diese können die Berechnung anhand eines ebenfalls zur Verfügung gestellten Berechnungsmoduls selber durchführen.

5.4 Der Verein seeland.biel/bienne begleitet den Austausch der Sozialbehörden und erstellt ein **Monitoring über die Umsetzung der Mietzinslimiten**.

## **6 Vollzug der Mietzinslimiten in der Sozialhilfepraxis**

6.1 Wenn die **Mietzinslimiten gesenkt** werden, so wird empfohlen, die reduzierten Limiten zunächst in zwei Situationen anzuwenden: erstens bei allen neuen Fällen und zweitens bei Wohnungswechseln von laufenden Fällen. Nach einer angemessenen Übergangsfrist können reduzierte Mietzinslimiten auf alle laufenden Fälle angewendet werden, um dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung zu tragen.

6.2 Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann sich verhältnismässig rasch ändern. Auch haben die einzelnen Sozialhilfebeziehenden unterschiedlich gute Chancen, eine Wohnung zu finden. Den Sozialdiensten wird deshalb empfohlen, die Durchsetzung von Mietzinslimiten nicht allein vom Ablauf zeitlicher Fristen abhängig zu machen, sondern die Sozialhilfebeziehenden aufzufordern, die **Wohnungssuche zu dokumentieren** (z. B. durch Vorlegen von Anmeldeformularen bei Hauseigentümern und Hausverwaltungen). Kann beim Ablauf der Frist eine intensive und umfassende Wohnungssuche belegt werden, so ist von einer Durchsetzung der Mietzinslimiten abzusehen.