

Sitzung vom 03. November 2015

Beschl. Nr. **2015-293**

F6.2.1 Allgemeine und komplexe Akten
Interpellation von Markus Bürgi und Simone Hube; Potentieller Missbrauch des Sozialhilfesystems durch Vermieter

Ausgangslage

Mit Interpellation vom 15. September 2015 stellen die Interpellanten Markus Bürgi (FDP) und Simone Huber (FDP) Fragen zum Thema eines potentiellen Missbrauchs des Sozialhilfesystems durch Vermieter, die allenfalls Notlagen ausnützen und Wohnungen oder Zimmer übererteuert an Sozialhilfe beziehende Personen vermieten könnten.

Beantwortung der Fragen

1. Wie hoch sind die von Sozialhilfebezügern geltend gemachten Mietkosten (Miete und Nebenkosten) insgesamt und durchschnittlich pro Dossier (aufgeteilt nach Haushaltsgrössen)?

Aufgelistet sind im Folgenden Haushalte mit Sozialhilfebezug, ohne Personen in Notwohnungen, Hotelunterbringungen, Heimen, Kliniken, betreutem Wohnen sowie ohne junge Erwachsene, die bei nicht Sozialhilfe beziehenden Eltern leben und für die kein Mietzins eingerechnet wird.

Haushaltgrössen	Anzahl	Mietkosten insgesamt pro Monat, CHF, gerundet	Durchschnitt Mietkosten pro Dossier pro Monat, CHF, gerundet
1-Personenhaushalt junge Erwachsene	9	5'598.00	622.00
1-Personenhaushalt	71	74'418.00	1'048.00
2-Personenhaushalt	22	29'153.00	1'325.00
3-Personenhaushalt	21	32'500.00	1'548.00
4-Personenhaushalt	10	15'454.00	1'545.00
5-Personenhaushalt	7	11'548.00	1'650.00
Mehr als 5-Personenhaushalt	2	3'519.00	1'760.00
1 unterstützte Person in 2-Personenhaushalten	28	19'396.00	693.00
2 und mehr unterstützte Personen in Mehrpersonenhaushalten	21	16'023.00	763.00

2. Liegen die genannten durchschnittlichen Mieten nach Haushaltsgrößen nahe an den jeweils seitens der Sozialkommission festgelegten Maximalbeträgen?

Die von der Sozialkommission festgelegten Mietzinslimiten betragen:

Haushaltsgroesse	Maximaler Mietzins inkl. Nebenkosten
Junge Erwachsene (18-25 Jahre)	750.00
1 Personenhaushalt	1'000.00
2-Personenhaushalt	1'300.00
3-Personenhaushalt	1'500.00
4-Personenhaushalt	1'700.00
5-Personenhaushalt	1'900.00
Mehr als 5 Personen in einem Haushalt	2'100.00
1 unterstützte Person in einem 2-Personenhaushalt	800.00

Die durchschnittlichen Mieten (Gesamtsumme aller Mieten durch Anzahl Haushalte) liegen bei 1-3-Personenhaushalten leicht über den Mietzinslimiten, bei den anderen Haushaltformen darunter. Vergleicht man die Anzahl Haushalte, deren Mietzinse über der Mietzinslimite liegen (exkl. einzeln unterstützte Personen in Mehrpersonenhaushalten), so sind dies insgesamt 60 oder 32 % der untersuchten Haushalte.

Ein Teil der Haushalte mit Übernormmiete verzichtet auf die Ausrichtung des Betrags, der über der Norm liegt und ist dafür von der Verpflichtung befreit, eine günstigere Wohnung zu suchen. Die Haushalte tragen so monatlich insgesamt CHF 5'686.00 selbst.

Gemäss kantonalem Behördenhandbuch und Vorgehen der Sozialkommission sind Haushalte mit überhöhtem Mietzins ansonsten verpflichtet, intensiv nach einer günstigeren Wohnung (innerhalb der Mietzinsrichtlinie) zu suchen und die Suche zu belegen. Bei mangelhaften Suchbemühungen oder Weigerung des/der Klienten/in würde die Sozialkommission in letzter Konsequenz die Reduktion des Mietzinses auf den Betrag der entsprechenden Mietzinslimite verfügen.

3. Aufgrund welcher Grundlage legt die Sozialkommission die Maximalbeträge fest? Welche Kosten (Nebenkosten, Strom usw.) sind darin enthalten?

Die Sozialkommission hat im September 2013 einen Vergleich erstellen lassen, bis zu welcher Höhe die umliegenden Gemeinden Mietkosten in der Bedarfsrechnung von Sozialhilfebeziegerinnen und –bezügern berücksichtigten. Dabei wurde deutlich, dass es neben Gemeinden mit höheren Mietzinslimiten auch solche mit gleich hohen Limiten gab. Um keine Anreize für Sozialhilfe beziehende Personen aus anderen Gemeinden zu schaffen, kam die Sozialkommission dannzumal zu dem Schluss, die bereits geltenden Mietzinslimiten beizubehalten.

In den Maximalbeträgen sind die gesetzlich zulässigen Nebenkosten enthalten. Allfällige Nachforderungen von Heizkosten (je nach Stand der Öl- bzw. Gaspreise) werden auf Nachvollziehbarkeit geprüft und allenfalls separat vergütet.

4. Gibt es Anzeichen auf die systematische Ausnutzung des Systems durch einzelne Vermieter, die Mietkosten nahe an den Maximalbeträgen festlegen, obschon der Gebäudezustand und/oder die Marktsituation keine solch hohen Mietkosten rechtfertigen würden? Falls ja, handelt es sich dabei vor allem um sogenannte „Problemliegenschaften“?

Anzeichen für eine systematische Ausnutzung des Systems sind aktuell nicht festzustellen. Derzeit steht die Sozialberatung mit 2 bis 3 Liegenschaftsbesitzern im Kontakt, bei deren Liegenschaften Handlungsbedarf infolge von Mängeln besteht. Die Verhandlungen sind in Gang.

5. Im Regelfall begleichen die Sozialhilfebezüger die Mieten direkt, Welche Massnahmen werden ergriffen, wenn überhöhte Mieten vermutet oder festgestellt werden? Unterstützt die Sozialberatung die Mieter, z.B. mit Musterbriefen zur Einforderung von Mietzinssenkungen? Sind Sanktionen gegen Sozialhilfebezüger denkbar, die sich weigern, bessere Mietbedingungen (Sanierungen, Mietzinssenkungen) einzufordern?

Die Sozialarbeitenden unterstützen Klientinnen und Klienten mit überhöhten Mieten darin, ihren Anspruch auf Mietzinssenkungen geltend zu machen und stellen Musterbriefe zur Verfügung, helfen beim Verfassen der Schreiben und verweisen auf Mieterverband und Schlichtungsbehörde. Zudem klären sie vorgängig ab, ob die Geltendmachung eines Senkungsanspruchs zweckmäßig ist. Dies, da es Fälle gibt, in denen eine Umsetzung des Senkungsanspruchs bei gleichzeitiger Anpassung des Mietzinses gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie der Anpassung der Nebenkosten (insbesondere Verwaltungskosten) netto zu einer Erhöhung des Mietzinses führt.

Die Zusammenarbeit mit Klientinnen und Klienten funktioniert diesbezüglich gut. Sollte ein Klient sich grundsätzlich weigern, realistische Senkungsansprüche geltend zu machen, so sind Sanktionen denkbar. Die Grundlage dafür ist, dass Klientinnen und Klienten dazu verpflichtet sind, zur Verbesserung ihrer finanziellen Situation beizutragen. Sanktionen, um Klientinnen und Klienten zu zwingen, bessere Mietbedingungen wie z.B. Sanierungen einzufordern, sind nicht denkbar. Zum einen fehlt dazu die rechtliche Grundlage, zum anderen ist es im Sinne der Klientinnen und Klienten selbst, gute Wohnbedingungen zu haben – ein Verzicht auf die Einforderung von derartigen Verbesserungen erfolgt allenfalls lediglich aus der Angst heraus, die eigene Wohnung zu verlieren.

6. Liegen die geleisteten Mietzinskautionen im marktüblichen Rahmen und waren deren Rückzahlungen bei Beendigung des Mietverhältnisses bis anhin frictionslos gewährleistet?

Die Sozialberatung übernimmt nur in Ausnahmefällen eine Mietzinskaution. Im Regelfall wird eine schriftliche Depotgarantie geleistet oder empfohlen, über Swisscaution eine Bürgschaft abschliessen zu lassen. Sowohl Mietzinskautionen wie auch Depotgarantien werden höchstens bis zum gesetzlich zulässigen Betrag erteilt (d.h. maximal in der Höhe von 3 Monatsmieten). Die Rückerstattungen erfolgten bis anhin frictionslos.

7. Falls Mieten, Nebenkosten oder Mietkautionen in einem Missverhältnis zu Marktwerten stehen, welche Massnahmen zur Verbesserung der Situation – im Einzelfall und im Allgemeinen – sieht der Stadtrat vor? In welchem Zusammenhang stehen diese gegebenenfalls mit den Anstrengungen zur Bekämpfung von „Problemliegenschaften“?

Insgesamt stehen Mieten, Nebenkosten und Mietkautionen nicht in einem Missverhältnis zu den Marktwerten. Sollten derartige Probleme auftauchen, dann haben Interventionen jeweils im Einzelfall durch eine Kontaktaufnahme mit entsprechenden Vermietern zu erfolgen. Problematisch ist hierbei, dass, wenn in Einzelfällen Wohnverhältnisse kaum zumutbar sein sollten, kostengünstige Alternativen für die Betroffenen fehlen sowie dass bei einem Auszug derselben ein Vermieter problemlos Nachmieter finden würde. Bei Entstehung von Problemliegenschaften sind Anstrengungen zu unternehmen unter Einbezug verschiedener Akteure.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Soziales fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation vom 15. September 2015 betr. „Potentieller Missbrauch des Sozialhilfesystems durch Vermieter“ von Markus Bürgi (FDP) und Simone Huber (FDP) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Grosser Gemeinderat
 - 3.2 Sozialkommission
 - 3.3 Ressortleiterin Soziales
 - 3.4 Leiterin Sozialberatung

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin