

## Auszug aus dem Protokoll vom 10. Juli 2025

Beschl. Nr. **2025-66**

5.4.0            Allgemeines  
                 Mietzinslimiten Sozialhilfe 2022 - 2026

### Ausgangslage

Die Mietzinslimiten sind ein wichtiger Bestandteil in der Sozialhilfe. Sie geben eine Limite vor und legen fest, ab welchem Betrag ein am Einzelfall orientiertes Handeln nötig ist. Die Mietzinslimiten sind fachlich zu begründen und sollen sich auf den lokalen und aktuellen Wohnungsmarkt abstützen (SKOS-Richtlinien, Kapitel C.4.1. / Erläuterungen). Dies bedingt, dass in regelmässigen Abständen überprüft wird, ob die Limiten den Anforderungen entsprechen. Themen wie Referenzzinssatz, Leerwohnungsziffer oder Nebenkosten müssen bei der Überprüfung berücksichtigt werden.

Die Sozialkommission hat anlässlich der Strategiesitzung vom 14. November 2018 festgelegt, dass bei einem Prozentsatz von mindestens 70 % aller Haushalte mit Sozialhilfebezug der Mietzins den Vorgaben der Sozialkommission entsprechen soll. Aktuell leben 41 % der Sozialhilfebeziehenden in Adliswil in Wohnungen, die über dem Normmietzins liegen.

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Für armutsbetroffene Menschen ist es äusserst schwierig, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zu finden. Die Wohnkosten sind häufig zu hoch, die Wohnungen zu klein, von schlechter Qualität oder sie befinden sich an einer ungünstigen Lage. Die Belastung durch die Wohnungssuche kann Auswirkungen auf die psychische Gesundheit haben und dazu führen, dass andere Integrationsmassnahmen wie der Aufbau sozialer Kontakte, Arbeit oder Gesundheit vernachlässigt werden.

Die allgemeine Kostensteigerung, die Entwicklung der Nebenkosten sowie die Anpassung des Referenzzinssatzes haben zu gestiegenen Wohnkosten geführt. Aufgrund der Kostenentwicklung der letzten Jahre sind auf dem freien Markt kaum mehr Wohnungen zu finden, die innerhalb der Limiten liegen. Es steht den Klientinnen und Klienten zwar frei, auch ausserhalb von Adliswil Wohnungen zu suchen (ausgenommen Personen mit Status S). Allerdings sind die Wohnkosten in der Umgebung nicht tiefer, zudem gilt ein gesetzliches Abschiebeverbot in eine andere Gemeinde. Klientinnen und Klienten können nicht zum Umzug in eine andere Gemeinde verpflichtet werden. Auch dürfen die Mietzinslimiten nicht dazu dienen, den Zu- oder Wegzug von wirtschaftlich schwachen Personen zu steuern.

### Erwägungen

#### 1. Methoden zur Überprüfung der Mietzinslimiten

Zur Überprüfung der aktuellen Situation wurden verschiedene Abklärungen vorgenommen.

##### a) *Faktenblatt empfohlene Mietzinslimiten in der Sozialhilfe*

Es wurden die Empfehlungen von Wüest Partner AG für die Stadt Adliswil (Stand Mai 2025) eingeholt. Die Berechnung auf der Basis einer systematischen Mietpreiserhebung und unter Einbezug des vorhandenen Wohnungsangebotes für Adliswil führt zu einer

Empfehlung zur Anhebung der Mietzinslimiten. Bei der Berechnung wird die Bandbreite der Mietkosten erhoben und für die Sozialhilfe ein Mietzinslimit im unteren Mittelfeld empfohlen.

*b) Beurteilung der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt auf dem Gebiet der Stadt Adliswil und in den umliegenden Gemeinden*

Die Sanierung bzw. der Abbruch älterer Liegenschaften führt zu einer Verknappung von bezahlbarem Wohnraum. In der Folge wird es schwieriger, Wohnungen innerhalb der Richtlinien zu finden. Mittelfristig ist weder mit einer Entspannung des Wohnungsmarkts noch mit sinkenden Mietkosten zu rechnen.

*c) Individuelle Überprüfung der einzelnen Richtlinien pro Haushaltsgrösse*

Im Rahmen der Überprüfung wurde analysiert, wie viele Sozialhilfshaushalte eine sogenannte Überschreitungsquote aufweisen, also in Wohnungen leben, deren Mietzinse über den geltenden Limiten liegen. Es wurden die Überschreitungsquoten in Abhängigkeit zur Haushaltsgrösse berechnet. Dabei wurde festgestellt, dass der Anteil an Übernormmieten in kleineren Haushalten (1- bis 3-Personenhaushalte) besonders hoch ist.

*d) Vergleich mit den Normmietzinsen der Bezirksgemeinden*

Es wurden die Mietzinslimiten der Gemeinden im Bezirk Horgen und weiterer Gemeinden herangezogen. Die Vergleichbarkeit ist jedoch aufgrund von teilweise grossen Unterschieden in Bevölkerungsstruktur und Wohnungsangebot der Gemeinden eingeschränkt.

Die Auswertung der Abklärungen ergab, dass eine angemessene Erhöhung der Normmietzinse sinnvoll und notwendig ist.

## 2. Ressourcen

Basierend auf den kantonalen Vorgaben sind Übernormmieten in der Bedarfsrechnung der Sozialhilfe zu berücksichtigen, solange nachgewiesen ist, dass Klientinnen und Klienten sich um eine günstigere Wohnung bemühen, jedoch keine finden können. Die Unterstützung bei der Wohnungssuche, die Überprüfung der Suchbemühungen sowie die Bearbeitung entsprechender Anträge binden erhebliche personelle Ressourcen. Dies auch dann, wenn es nahezu aussichtslos ist, dass eine günstigere Wohnung gefunden werden kann. Diese Ressourcen könnten vermehrt für die berufliche und soziale Integration der Klientinnen und Klienten eingesetzt werden. Auch berücksichtigt werden müssen die unter Umständen hohen Folgekosten durch temporäre Lösungen, sollte bei einem Wohnungsverlust nicht rechtzeitig eine neue Unterkunft gefunden werden.

## 3. Höhe der Anpassung

Zur Evaluation einer Anpassung wurde mit verschiedenen Limiten simuliert, um festzustellen, bei wie vielen Haushalten die Miete weiterhin über den Mietzinslimiten liegen würden. Unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren werden die Mietzinslimiten wie folgt festgelegt:

Haushaltgrösse	Mietzinslimite brutto bis 31.08.2025, CHF	Mietzinslimite brutto ab 01.09.2025, CHF
Einpersonenhaushalt (Junge Erwachsene, 18-25)	750	800
Einpersonenhaushalt	1'250	1'350
Zweipersonenhaushalt	1'450	1'600

Dreipersonenhaushalt	1'600	1'800
Vierpersonenhaushalt	1'800	1'950
Fünfpersonenhaushalt	2'000	2'050
Mehr als Fünfpersonenhaushalt	2'100 (maximal)	2'150 (maximal)

Bei Personen in Wohn- und Zweckgemeinschaften, in denen nur eine Person mit Sozialhilfeleistungen unterstützt wird, werden die Beträge entsprechend wie folgt angepasst:

<b>Haushaltsgrösse</b>	<b>Mietzinslimite brutto bis 31.08.2025, CHF</b>	<b>Mietzinslimite brutto ab 01.09.2025, CHF</b>
Zweipersonenhaushalt	1'600	1'750 (875 / Person)
Dreipersonenhaushalt	1'860	2'050 (683 / Person)
Vierpersonenhaushalt	2'100	2'250 (563 / Person)
Fünfpersonenhaushalt	2'500	2'550 (510 / Person)
Pro zusätzliche Person	200	250

Die Mietzinslimiten für die Miete eines möblierten Einzelzimmers, bei dem es sich nicht um eine Wohn- und Zweckgemeinschaft handelt, bleiben unverändert.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den bisherigen Mietzinslimiten und um die effektiv anfallenden Kosten abzubilden, wird wie bis anhin mit Bruttomietzinsen gerechnet.

Mit der Erhöhung der Mietzinslimiten kann die Quote der Übernormmieten gesenkt und der Wohnungsmarkt realistischer abgebildet werden. Bei den Fällen, die durch die Erhöhung neu innerhalb des Normmietzinses liegen, entfallen Ressourcen und Kosten für Suche, Kontrolle und Beschlussfassung.

Die voraussichtlichen Mehrkosten bei den Mieten betragen pro Jahr ca. CHF 29'000.00.

Die Sozialkommission fasst, gestützt auf Art. 55 und 56 der Gemeindeordnung, folgenden

#### **Beschluss:**

- 1 Die Mietzinslimiten werden im Sinne der Erwägungen angepasst.
- 2 Die Anpassungen gemäss Ziff. 1 treten ab 1. September 2025 in Kraft.
- 3 Die Sozialberatung Adliswil wird angewiesen, die Umsetzung termingerecht gemäss den Erwägungen zu vollziehen.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

- 5 Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen von der schriftlichen Mitteilung an beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist mit einer schriftlichen Begründung zu versehen.
- 6 Mitteilung an:
  - 6.1 Sozialkommission
  - 6.2 Sozialberatung

Stadt Adliswil  
Sozialkommission

Marianne Oswald  
Präsidentin

Doris Bangerter  
Sekretärin