



Mietzins

Zusammenfassung

Mietzinse, soweit sie angemessen sind, und Nebenkosten werden grundsätzlich übernommen. Auf überhöhte Wohnkosten ist die Klientel hinzuweisen. Ist ein Wohnungswechsel zumutbar, so ist die Klientel dazu anzuweisen. Die Wohnungssuche ist aus Beweisgründen zu dokumentieren. Ist der Wohnungswechsel ausnahmsweise nicht zumutbar, so werden die überhöhten Kosten vergütet. Mietzinsausstände werden nur unter bestimmten Voraussetzungen übernommen. Sicherheitsleistungen bei Wohnungsmieten können durch die Sozialhilfe vorgeschossen werden. Der Sozialdienst prüft regelmässig die den Mietverhältnissen der bedürftigen Personen zugrunde liegenden Referenzzinssätze und unterstützt sie bei der Geltendmachung einer Mietzinssenkung.

Rechtliche Grundlagen

Art. 266a ff (Kündigungsfristen und -termine), Art. 264 (vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses), Art. 270 ff (Anfechtung des Mietzinses) Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR), SR 220 Art. 27 Abs. 2 SHG, Art. 28 SHG, Art. 31a SHG; Art. 36 Gesetz vom 11.06.2001 über die öffentliche Sozialhilfe (Sozialhilfegesetz, SHG), BSG 860.1

Art. 8o, Art. 10 und Art. 11c1 Verordnung vom 24.10.2001 über die öffentliche Sozialhilfe (Sozialhilfeverordnung, SHV), BSG 860.111

SKOS C.4.1 und C.4.3

Empfehlungen für eine einheitliche Mietzinspraxis in der Sozialhilfe der Regionalkonferenz Bern-Mittelland, Oktober 2010

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.5.2015 (VGE 200 15 179)

Materielle Regelung

1. Grundsätze

Mietzinse (exklusiv Nebenkosten) werden gemäss Mietvertrag übernommen, soweit sie angemessen sind.

Nebenkosten (gemäss Mietvertrag) sowie Schlussabrechnungen werden übernommen. Werden die Nebenkosten als Pauschalbeträge erhoben, wird keine Abrechnung erstellt. Erscheinen die Nebenkosten überhöht, weist der Sozialdienst die unterstützte Person an, diese durch die Regionale Schlichtungsbehörde überprüfen und gegebenenfalls mittels Klage korrigieren zu lassen.

Im Hinblick auf eine spätere Ablösung sollte ein Mietzins angestrebt werden, der dem möglichen Einkommen realistisch angepasst ist.

Ist die Klientel als Hauswart tätig, sind Mietzins und Lohneinkommen separat zu veranschlagen, d.h. der Lohn darf nicht bei der Miete in Abzug gebracht werden, sondern muss im Budget als Einnahme einberechnet werden.

2. Richtlinien

Es gelten folgende Richtlinien für angemessene Mietzinse:

Personen	Miete pro Monat
1 Person	bis max. Fr. 1'000.-
2 Personen	bis max. Fr. 1'350.-
3 Personen	bis max. Fr. 1'550.-
4 Personen	bis max. Fr. 1'750.-
5 Personen	bis max. Fr. 1'950.-
6 Personen	bis max. Fr. 2'000.-
je weitere Person	zusätzlich Fr. 50.-

Die Sozialhilfekommission legt unter Berücksichtigung des aktuellen regionalen Wohnungsmarkts Obergrenzen für Wohnkosten fest und überprüft diese regelmässig.

Die obigen Mietzinsrichtlinien basieren auf den Empfehlungen für eine einheitliche Mietzinspraxis in der Sozialhilfe der Regionalkonferenz Bern-Mittelland aus dem Jahr 2010 und der seitherigen Mietpreisentwicklung. Die Mietpreisentwicklung wird anhand des «Berner Index der Wohnungsmietpreise nach Wohnungsgrösse» (nachfolgend: Berner Index) eruiert, welcher jährlich von Statistik Stadt Bern herausgegeben wird und die Bestandesmieten erfasst.

Übersteigt die kumulierte jährliche Teuerung des Berner Index seit einem Referenzzeitpunkt (aktuell: November 2020) 4 Prozent, sind die Mietzinsrichtlinien der aufgelaufenen Teuerung anzupassen. Da der Berner Index und die Mietzinsrichtlinien auf unterschiedlichen Referenzgrössen basieren (Wohnungsgrösse bzw. Haushaltsgrösse), werden für die Anpassung der Mietzinsrichtlinien Zimmer- und Personenanzahl gleichgesetzt (z.B. 2-Zimmerwohnung = 2-Personenhaushalt). Die der Teuerung angepassten Werte werden nach mathematischen Regeln auf die nächsten 50 Franken gerundet.

Bei alternierender Obhut oder einem üblichen Wochenend- und Ferienbesuchsrecht von Kindern gelangt – soweit die Betreuung effektiv wahrgenommen wird – die Mietzinsrichtlinie zur Anwendung, welche einer Haushaltsgrösse bestehend aus dem unterstützten Elternteil und dem Kind entspricht, bzw. bei mehreren Kindern der Haushaltsgrösse bestehend aus dem unterstützten Elternteil sowie den Kindern abzüglich einer Person.

Der Sozialdienst meldet der zuständigen Stelle der Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion auf Anfrage die festgelegten Obergrenzen jeweils zu Beginn des Jahres.

3. Überhöhter Mietzins

Alle die obigen Richtlinien übersteigenden Mietzinse sind überhöht.

3.1. Vorgehen bei neuen Fällen

Im Erstgespräch wird die Klientel mündlich und schriftlich (Vorlage) darauf aufmerksam gemacht, dass die Miete gemäss interner Richtlinien überhöht ist.

3.1.1 Wohnungswechsel zumutbar

Falls der Sozialdienst einen Wohnungswechsel als zumutbar erachtet, wird die Klientel schriftlich angewiesen, eine richtlinienkonforme Wohnung zu suchen. Dabei ist die Frage der «Zumutbarkeit» mit der Klientel zu erörtern. Die Wohnungssuche muss dokumentiert werden, d.h. dem Sozialdienst sind Anmeldeformulare bei Hauseigentümern und Hausverwaltungen sowie die Absagen vorzulegen. Beträgt die ordentliche Kündigungsfrist mehr als drei Monate bzw. ist die Kündigung nur zu bestimmten Terminen möglich, ist die Klientel anzuweisen, eine Nachmieterin oder einen Nachmieter zu suchen und die Wohnung ausserterminlich zu verlassen.

Falls die Klientel keine neue Wohnung sucht oder die Wohnungssuche nicht dokumentiert, mahnt sie der Sozialdienst und gewährt ihr das rechtliche Gehör. Anschliessend eröffnet er ihr mittels beschwerdefähiger Verfügung, dass nach Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nur noch der richtlinienkonforme Mietzins übernommen werde. Lehnt die Klientel ein zumutbares Wohnungsangebot ab, gewährt ihr der Sozialdienst das rechtliche Gehör und eröffnet ihr mittels beschwerdefähiger Verfügung, dass nach Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nur noch der richtlinienkonforme Mietzins übernommen werde.

Möchte die Klientel den überhöhten Teil der Mietkosten durch Einsparungen bei anderen Ausgabenpositionen selber tragen, kann der Sozialdienst den richtlinienkonformen Mietzins mit einer Bemerkung im Finanzplan verfügen. Dieses Vorgehen ist auf freiwilliger Basis und mit schriftlicher Zustimmung der Klientel unter folgender Voraussetzung möglich: Der überhöhte Teil der Mietkosten darf nicht dazu führen, dass Grundbedürfnisse der Klientel nicht mehr erfüllt werden können. Als Richtwert gilt, dass der überhöhte Teil der Mietkosten nicht mehr als 10% des Grundbedarfs sowie die Zulagen (EFB oder IZU) ausmachen sollte. Andernfalls ist gemäss obenstehendem Abschnitt vorzugehen.

Falls die Klientel die Wohnungssuche dokumentiert, jedoch keine richtlinienkonforme Wohnung findet, übernimmt der Sozialdienst grundsätzlich während sechs Monaten den überhöhten Mietzins. Nach Ablauf dieser Frist verfügt der Sozialdienst in der Regel die Übernahme des richtlinienkonformen Mietzinses. **Ausnahme:** Belegt die Klientel, dass sie trotz intensiver und umfassender Suche keine richtlinienkonforme Wohnung findet, wird der überhöhte Mietzins weiterhin übernommen. Als intensive und umfassende Suche gilt das Vorlegen von in der Regel 10 Wohnungsbewerbungen pro Monat. Sowohl die Bewerbungen als auch die Absagen sind dem Sozialdienst vorzulegen. Die Klientel ist verpflichtet, ihre Suche – soweit es mit Blick auf die Umstände als geboten erscheint – auch geographisch auszudehnen und in anderen Quartieren der Stadt oder in angrenzenden Gemeinden zu suchen. Es ist mindestens alle sechs Monate zu überprüfen, ob die Klientel weiterhin belegbar intensiv und umfassend eine richtlinienkonforme Wohnung sucht.

3.1.2 Wohnungswechsel nicht zumutbar

Ist ein Wohnungswechsel **nicht zumutbar** (z.B. wegen Grösse und Zusammensetzung der Familie, allfälliger Verwurzelung, Alter, Gesundheitszustand, Grad der Integration), wird der gesamte (überhöhte) Mietzins übernommen. Den entsprechenden Antrag legt der Sozialdienst via Sektionsleitung der Bereichsleitung mit einer ausführlichen Begründung vor. Ist der Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen nicht zumutbar, muss ein aktuelles Arztzeugnis vorliegen, in welchem eine medizinische Begründung aufgeführt ist.

3.2 Vorgehen bei laufenden Fällen

Gleiches Vorgehen wie bei neuen Fällen, ausser es wurde mit der Bereichsleitung ein Zeitpunkt vereinbart, bis zu welchem der überhöhte Mietzins übernommen wird. In diesem Fall ist rechtzeitig vor Ablauf dieses Zeitpunktes obiges Verfahren einzuleiten, damit die Kündigung auf diesen Termin erfolgen kann.

Beabsichtigt die Klientel, in eine teurere Wohnung umzuziehen, wendet sie sich frühzeitig, spätestens vor der Unterzeichnung des neuen Mietvertrags, an den Sozialdienst, um die Finanzierung der künftigen Mietkosten zu klären. Der Sozialdienst orientiert sich dabei sinngemäss an den oben aufgeführten Kriterien nach Ziffer 3.1. Befindet sich der Mietzins der neuen Wohnung innerhalb der Richtlinien, ist der Wohnungswechsel aufgrund der Niederlassungsfreiheit grundsätzlich unproblematisch. Bei einem Umzug in eine überbeuerte Wohnung, ohne dass eine Voraussetzung sinngemäss nach Ziffer 3.1.2 vorliegt, wird von Anfang an lediglich der richtlinienkonforme Mietzins ausgerichtet und es werden keine Umzugskosten übernommen.

4. Mietzinsausstände

Grundsätzlich überprüft der Sozialdienst, ob bei einem Mietverhältnis mit Mietzinsausständen die Wohnung überhaupt erhaltenswert ist. Falls dies zu bejahen ist, übernimmt der Sozialdienst die Mietzinsausstände, wenn

- der Mietzins richtlinienkonform ist,
- durch die Übernahme der Ausstände das Mietverhältnis erhalten werden kann,
- die Ausstände in einem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen stehen (Kosten-Nutzen-Verhältnis).

Sind die obgenannten Bedingungen nicht alle erfüllt, werden keine Rückstände übernommen.

5. Vorgehen bei der Erteilung von Kostengutsprachen

- Kostengutsprachen werden nur für Mietzinse innerhalb der Richtlinien erstellt.
- Kostengutsprachen werden nur erteilt, wenn der sozialhilferechtliche Wohnsitz belegt werden kann.

Es ist das offizielle Formular zu verwenden (Vorlage im KiSS). Die subsidiären Kostengutsprachen müssen zwingend befristet werden und gelten nur für die Zeit der gesprochenen Dauer. Eine erstmalige Kostengutsprache wird zunächst im Minimum auf sechs Monate, im Maximum auf ein Jahr befristet. Ist sie in der Zwischenzeit zu sistieren, hat

der Sozialdienst dies **schriftlich** vorzunehmen. Es ist unter allen Umständen zu vermeiden, dass Gutsprachen stillschweigend weiterlaufen. Sind Gutsprachen abgelaufen und vom Sozialdienst nicht erneuert worden, ist es Sache der Vermieterschaft, eine neue Kostengutsprache zu verlangen. Der Sozialdienst haftet nur für die Dauer der Kostengutsprache. Bei bevorstehender Ablösung oder Sistierung der Kostengutsprache ist die Vermieterschaft rechtzeitig zu informieren.

6. Sicherheitsleistungen bei Wohnungsmieten

Die Sozialhilfe übernimmt grundsätzlich keine Sicherheitsleistungen für Wohnungsmieten wie Mietzinsdepots, Garantien oder Prämien für Mietkautionsversicherungen.

Der Sozialdienst kann der bedürftigen Person einen angemessenen Betrag vorschliessen, wenn diese eine Sicherheit für die Wohnungsmiete leisten muss. Die Bebié-Stiftung übernimmt auf Gesuch hin in der Regel die Hälfte des Mietzinsdepots à fonds perdu.

Der Sozialdienst lässt die bedürftige Person eine schriftliche Schuldanerkennung unterzeichnen, vereinbart mit ihr Abzahlungsraten und verrechnet diese unter Wahrung des Bedarfsdeckungsprinzips mit der wirtschaftlichen Hilfe.

Besteht vor der vollständigen Abzahlung des Vorschusses keine wirtschaftliche Bedürftigkeit mehr, hat die ehemals bedürftige Person

- a. den Restbetrag zurückzuzahlen oder
- b. die noch nicht abbezahlten Raten vereinbarungsgemäss bis zur vollständigen Abzahlung des Vorschusses zu tilgen.

Wird eine Sicherheitsleistung durch die Vermieterschaft zurückbezahlt, steht diese dem Sozialdienst oder - nach Massgabe der geleisteten Abzahlung - (anteilmässig) der Klientel zu. Soweit die ausgelöste Sicherheitsleistung der Klientel zusteht, stellt sie keinen Zufluss dar, sondern wieder frei verfügbares Vermögen. Beim Mietzinsdepot handelt es sich um einen Vermögenswert der Mieterin oder des Mieters, welcher der Sicherstellung einer allenfalls am Ende der Mietdauer entstehenden Forderung der Vermieterschaft dient. Während der Mietdauer haben weder die Mieterin oder der Mieter noch die Vermieterschaft Zugriff auf diesen Betrag. Falls der freigewordene Betrag nicht wieder für ein Mietzinsdepot verwendet wird, ist er bei der Bemessung des Vermögensfreibetrags einzubeziehen (vgl. Stichwort Vermögen).

7. Gemeinsamer Mietvertrag

Ist der Mietvertrag von mehreren Personen unterzeichnet (z.B. bei Ehe, Wohngemeinschaft oder Solidarmieterschaft) und wohnt eine Person nachweislich nicht (mehr) dort, so übernimmt der Sozialdienst für die in der Wohnung verbleibende Klientel die ganzen Mietkosten. Sind die Mietkosten wegen einer kleineren Haushaltsgrösse nicht mehr richtlinienkonform, ist gemäss Ziff. 3 vorzugehen.

Zieht eine Person aus einer Wohnung mit gemeinsamem Mietvertrag aus, empfiehlt der oder die zuständige Sozialarbeitende der Klientel, den Vertrag anpassen zu lassen, und weist sie auf die Gefahr der Solidarhaftung für ausstehende Mietkosten hin.

8. Mietzinsszahlungen bei Fallübertragungen in andere Gemeinden

Grundsätzlich werden Miete und Nebenkosten einen Monat über den Übertragungstermin hinaus bezahlt. Die neue Miete ist auf die Richtlinien der neuen Gemeinde abzustimmen. Bei einem Wegzug aus der Gemeinde und Zuzug innerhalb des Kantons Bern klärt die Klientel ab, ob der künftige Mietzins in der neuen Gemeinde akzeptiert wird. Wurde über den richtlinienkonformen Mietzins bereits in der bisher unterstützenden Gemeinde informiert, übernimmt der Sozialdienst von Beginn der Unterstützung nur den Mietzins gemäss Ziffer 2.

9. Untermietverhältnisse

Bei überhöhten Mietzinsen in Untermietverhältnissen gilt das Vorgehen von Ziff. 3 analog.

10. Aufnahme in die elterliche Wohnung

Wohnt eine junge erwachsene Person in der Wohnung der Eltern, richtet der Sozialdienst einen angemessenen Beitrag an die Miete aus, wenn den Eltern die Übernahme der vollen Wohnkosten nach den gesamten Umständen (wie persönliche Beziehung, finanzielle Verhältnisse) nicht zugemutet werden kann. In diesen Fällen ist ein Untermietvertrag abzuschliessen.

11. Massnahmen zur Anpassung von Mieten an den Referenzzinssatz

Die Sozialdienste sind verpflichtet, regelmässig zu prüfen, dass den Mietverhältnissen der bedürftigen Personen kein zu hoher Referenzzinssatz zugrunde liegt. Sie unterstützen und beraten die bedürftigen Personen bei der Geltendmachung des tieferen Referenzzinssatzes (vgl. Ziffer 11.3).

11.1. Massnahmen im Intake

Bei Neuanmeldungen können die Klientinnen und Klienten angewiesen werden, Mietzinssenkungen zu verlangen, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- Mietverträge aus Jahren, welche erfahrungsgemäss auf ein Senkungspotenzial hindeuten (aktuell sind dies vor allem Mietverträge aus den Jahren 2008 und 2009; die massgebenden Jahre sind je nach Entwicklung des Referenzzinssatzes neu festzulegen)
- Nettomietzins über Fr. 1'200.00
- Mietverträge von Liegenschaftsverwaltungen, welche ihre Mietzinsen nicht automatisch anpassen

11.2. Massnahmen in Beratungssektionen und Fachstellen

Bei laufenden Dossiers, welche in den Beratungssektionen oder in den Fachstellen betreut werden, werden die Klientinnen und Klienten in folgenden Fällen angewiesen, Mietzinssenkungen zu verlangen:

- Bei Mietverträgen mit einem im Mietvertrag festgelegten Referenzzinssatz, welcher offensichtlich auf ein Senkungspotential hindeutet.

In folgenden Fällen ist ein Mietzinssenkungsbegehren unter Beizug des Revisorats näher zu prüfen:

- Bei mehrjähriger unveränderter Miete. Hier kann grundsätzlich ein Senkungspotential angenommen werden.
- Bei Mieten unter Fr. 1'200.00 wird ein Mietzinssenkungsbegehren nur in begründeten Ausnahmefällen verlangt.

11.3. Unterstützung der Klientinnen und Klienten sowie der Sozialarbeitenden

- In allen Fällen werden die Mietparteien bei Bedarf bei der Durchsetzung des Mietzinssenkungsanspruchs unterstützt. Mit dieser Lösung können auch allfällige negative Effekte minimiert werden.
- Die Sozialarbeitenden werden bei der Abklärung von Mietzinssenkungsansprüchen durch das Revisorat des Sozialamts unterstützt.

12. Gekündigtes Mietverhältnis

Der Sozialdienst muss der Klientel, die Mietzinsausstände aufweist und in gekündigtem Mietverhältnis lebt, während Unterstützungsdauer die laufenden Mietzinse (unter Vorbehalt von Ziff. 4 nicht aber die Ausstände) bezahlen.

13. Weiterführende Stellen:

Regionale Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern, 031 635 47 50, Fax 031 635 47 51.

14. Weiterführende Stichwörter:

- Überbrückungen
- Mobiliar
- Kürzung
- Einstellung/Nichteintreten
- Wohnsitz
- Junge Erwachsene
- Stationäre Aufenthalte

Von der Sozialhilfekommission beschlossen am 17. August 2022.
Inkraftsetzung per 1. Oktober 2022. (Ersetzt die Version vom 1. Januar 2022)

Sozialhilfekommission

Agnes Nienhaus, Präsidentin