

## **Positionspapier des VAGS zu Mietzinsrichtlinien**

### **Einleitung**

Im Aargau besteht eine grosse Diskrepanz zwischen den Mietzinsrichtlinien der einzelnen Gemeinden. Für viele Gemeinden stellt es eine grosse Herausforderung dar, aktuelle Mietzinsrichtlinien zu schaffen und ihre Pflichten in Bezug auf die Mietzinsrichtlinien rechtlich korrekt wahrzunehmen.

Legen die einzelnen Gemeinden ihre Mietzinsrichtlinien selbst fest, kann weder eine Rechts- noch eine Chancengleichheit für alle im Kanton Aargau wohnenden Sozialhilfebeziehenden geschaffen werden.

Mit diesem Grundlagenpapier soll aufgezeigt werden, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Zudem soll die Vision des VAGS festgehalten werden.

### Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
  - 1.1 Gesetzliche Grundlage
  - 1.2 Handbuch Soziales
  - 1.3 Aktuelle Situation im Aargau
2. Herausforderungen / Problematik
  - 2.1 Aktualität
  - 2.2 Erhebung aktuelle Mietzinse in der Gemeinde
  - 2.3 Unterschiedliche Berechnungsgrundlage
  - 2.4 Förderung «Sozialhilfetourismus»
3. Lösungsansatz – einheitliche Mietzinsrichtlinien, abgestuft nach Regionen
  - 3.1 Ergänzungsleistungen
  - 3.2 Regionen
  - 3.3 Vorteile
  - 3.4 Nachteile
4. Fazit / Empfehlung VAGS

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Gesetzliche Grundlage § 15b SPV (Sozialhilfe- und Präventionsverordnung)

<sup>1</sup>Die Gemeinden legen als Richtwert des in der Sozialhilfe maximal zu übernehmenden Wohnungsmietzinses Mietzinsrichtlinien fest. Diese berücksichtigen die Grösse des Haushalts und orientieren sich am ortsüblichen günstigen Mietzins.

<sup>2</sup>Die Richtlinien sind periodisch zu überprüfen.

<sup>3</sup>In begründeten Fällen kann vom Richtwert abgewichen werden.

### 1.2 Handbuch Soziales – Kapitel 7.2.2 Mietzinsrichtlinien

Im Handbuch Soziales vom Kantonalen Sozialdienst sind folgende generelle Hinweise zum Erstellen der Mietzinsrichtlinien zu finden:

- Mietzinsrichtlinien stellen eine rechtsgleiche Behandlung von Sozialhilfebeziehenden sicher. Die Gemeinden sind zum Erlass von Mietzinsrichtlinien verpflichtet.
- Mietzinsrichtlinien sollen nach Haushaltsgrösse abgestufte Obergrenzen für Wohnkosten enthalten.
- Mietzinsrichtlinien berücksichtigen den ortsüblichen günstigen Mietzins.
- Mietzinsrichtlinien können inkl./exkl. Nebenkosten sein. Mietrechtlich zulässige Nebenkosten aus laufenden Mietverhältnissen sind jedoch in jedem Fall durch die Sozialhilfe zu übernehmen.
- Mietzinsrichtlinien dürfen nicht dazu dienen, Zu- oder Wegzüge von wirtschaftlich schwachen Personen zu steuern.
- Mietzinsrichtlinien sind periodisch zu überprüfen.

### 1.3 Aktuelle Situation im Aargau – Flickenteppich

Im Aargau legen die Gemeinden eigenständig die Mietzinsrichtlinien fest. Berücksichtigt sollen die Haushaltsgrösse und das Mietzinsniveau des lokalen Wohnungsmarktes. Entsprechend sollen die Mietzinsrichtlinien auf einer fachlich begründeten und nachvollziehbaren Berechnungsmethode basieren.

Im Kanton Aargau herrscht ein Flickenteppich mit grossen Unterschieden, der sich nicht allein mit den Auswüchsen des Wohnungsmarktes erklären lässt.

Gemäss Recherchen des Vereins Öffentlichkeitsgesetz.ch ([Öffentlichkeitsgesetz.ch | Gesuche um Zugang zu Mietlimiten in 552 Gemeinden](#)) liegen im Schnitt die Mietzinsrichtlinien für z.B. einen Vierpersonenhaushalt CHF 152.00 unter der durchschnittlichen Marktmiete. Nur gerade in 19 Gemeinden reicht der Betrag gemäss Richtlinie, um die durchschnittliche Marktmiete zu decken.

Sozialhilfebeziehende geraten immer mehr unter Druck, weil die Mieten steigen, die gemeindeinternen Mietzinsrichtlinien sich mehrheitlich nicht an die Teuerung und die örtlichen Gegebenheiten anpassen. Betroffene müssen daher oft einen Teil ihrer Miete aus dem Grundbedarf finanzieren oder sich eine neue, günstigere Wohnung suchen – was angesichts des angespannten Wohnungsmarkts sehr schwierig ist.

## **2. Herausforderungen / Problematik**

### **2.1 Aktualität**

Mietzinsrichtlinien sollten die aktuellen Mietzinse im Ort widerspiegeln. Gemäss Recherchen des Vereins Öffentlichkeitsgesetz.ch verfügen viele Gemeinden über Mietzinsrichtlinien, die älter als 2 Jahre sind.

### **2.2 Erhebung aktuelle Mietzinse in der Gemeinde**

Oft ist es sehr schwierig, einen Überblick über die aktuellen Mietzinse zu erlangen. Die Daten werden daher von einzelnen Gemeinden gegen Entgelt bei externen Anbietern bezogen. Ob diese Daten dann auch mit der aktuellen Situation übereinstimmen, ist nicht immer gewährleistet.

### **2.3 Unterschiedliche Berechnungsgrundlage**

#### Nebenkosten:

Die Berechnungsgrundlage der Mietzinsrichtlinien ist je nach Gemeinde unterschiedlich. Während bei den einen die Mietzinsrichtlinien exkl. Nebenkosten festgelegt werden, sind bei der anderen Gemeinde die Mietzinsrichtlinien inkl. Nebenkosten.

#### Haushaltsgrösse:

Einige Gemeinden stufen nach Anzahl der Personen im Haushalt ab. Andere Gemeinden berücksichtigen die Haushaltszusammensetzung und das Alter der Kinder (z.B. Mutter mit 2 Kindern / Ehepaar ohne Kinder etc.).

### **2.4 Förderung «Sozialhilfetourismus»**

Grundsätzlich dürfen die Mietzinsrichtlinien nicht dazu dienen, den Zu- oder Wegzug von wirtschaftlich schwachen Personen zu steuern. Gemeinden mit höheren Mietzinsrichtlinien ziehen andere Sozialhilfebeziehende an, die eine günstigere Wohnung suchen müssen.

## **3. Lösungsansatz – einheitliche Mietzinsrichtlinien, abgestuft nach Regionen**

### **3.1 Ergänzungsleistungen**

Die Ergänzungsleistungen berücksichtigen die unterschiedlichen Mietzinsbelastungen in den Regionen. Bei der EL werden bei der Berechnung aktuell 3 Mietzinsregionen gebildet. Die Mietzinsregionen, sowie die max. Mietzinse werden vom Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) festgelegt.

Die Höhe der Mietzinse inkl. Nebenkosten richtet sich nach der Anzahl Bewohnenden in einer Wohnung. Die Haushaltszusammensetzung (Alter, Familienkonstellationen etc.) spielt dabei keine Rolle. Die max. Mietkosten werden periodisch angepasst.

Die Mietkosten bei der EL sind eher grosszügig bemessen.

### **3.2 Regionen**

Bei der Erstellung von Mietzinsregionen für die materielle Hilfe müssten die unterschiedlichen wirtschaftlichen Bedingungen, Lebenshaltungskosten und Nachfrage nach Wohnraum berücksichtigt werden.

Die Regionen orientieren sich an der geographischen Lage und den ortsüblichen Mietpreisen, um eine faire und marktgerechte Sozialhilfe zu gewährleisten.

Oftmals zeigt sich, dass innerhalb einer Region ähnliche Bedürfnisse oder Angebote vorhanden sind. Es wäre daher zu prüfen, ob eine Abstufung der Miete für die materielle Hilfe nach Bezirken Sinn machen würde. Eine solche regionale, allenfalls bezirksbezogene, Staffelung ermöglicht es, Wohnkosten für Sozialhilfebeziehende je nach Region unterschiedlich zu behandeln – ähnlich wie bei den Ergänzungsleistungen.

Ebenfalls ist zu prüfen, ob für die materielle Hilfe mehr als drei Regionen (analog EL-Mietzinsrichtlinien) festgelegt werden sollen.

### **3.3 Vorteile**

#### Einheitlichkeit im Kanton

Die Mietzinsrichtlinien sind kantonale geregelt und werden seitens einer Fachstelle des Kantons regelmässig überprüft. Die Gemeinden im Kanton werden analog den EL-Mietzinsrichtlinien in Regionen eingeteilt.

#### Entlastung der Gemeinden

Die Gemeinden sind entlastet mit der steten Überprüfung der Aktualität der Mietzinsrichtlinien. Zudem müssen sie sich nicht um die Beschaffung der aktuellen Mietzinse im Ort kümmern.

#### Transparenz

Es wird Transparenz geschaffen. Einheitliche Richtlinien schaffen klare Vorgaben, die für alle Beteiligten nachvollziehbar sind.

#### Chancengleichheit

Sie gewährleistet, dass auch Menschen mit geringerem Einkommen in bestimmten Regionen Zugang zu angemessenem Wohnraum haben. Auch werden die Sozialhilfebeziehenden entlastet, sie müssen nicht vorgängig in jeder Gemeinde einzeln nach den Mietzinsrichtlinien anfragen.

#### Vermeidung von Willkür

Einheitliche Richtlinien minimieren das Risiko von willkürlichen Entscheidungen. Sie sorgen dafür, dass die Berechnung der Mietzinsrichtlinien auf objektiven Kriterien basiert.

### **3.4 Nachteile**

#### Eingriff in Autonomie der Gemeinde

Das Mitbestimmungsrecht der Gemeinden fällt weg.

#### Reduzierte Flexibilität

Individuelle Bedürfnisse können nicht mehr berücksichtigt werden. Menschen mit besonderen Anforderungen benötigen Ausnahmegewilligungen. Der Entscheid für Ausnahmegewilligungen sollen in der Kompetenz der Gemeinde liegen.

#### 4. Fazit / Empfehlung VAGS

- Einheitliche Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe sind zu empfehlen, da sie dazu beitragen, Rechtsgleichheit und Transparenz für alle Betroffenen zu gewährleisten.
- Einheitliche Richtlinien sorgen dafür, dass die Berechnung der Mietzinsrichtlinien für Menschen in finanziellen Schwierigkeiten fair und nachvollziehbar ist. Sie helfen, regionale Unterschiede auszugleichen. Dabei ist zu beachten, dass die Mietzinsrichtlinien den regionalen Gegebenheiten angepasst werden.
- Die Zuständigkeit betr. Festlegung der Mietzinsrichtlinien soll beim Kanton liegen. Es wird empfohlen, dass der Kanton die Mietzinsrichtlinien alle 2 Jahre überprüft.
- Kantonale Mietzinsrichtlinien erleichtern die Planung und Verwaltung von Sozialhilfemitteln, da verbindliche Vorgaben vorhanden sind, an denen sich die Behörden orientieren müssen.
- Es wird empfohlen, die Mietzinsrichtlinien exkl. Nebenkosten festzuhalten. In Einzelfällen, bei sehr hohen Nebenkosten, sollten die Gemeinden aber die Möglichkeit haben, in eigener Kompetenz, Auflagen und Weisungen zu erteilen.
- Die Gemeinden werden durch das Festlegen von kantonalen Mietzinsrichtlinien deutlich administrativ entlastet.

*Arbeitspapier: Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien, FHNW, Hochschule für Soziale Arbeit, Christophe Roulin, Benedikt Hassler, Valentin Schnorr, Januar 2025*