

Wohnkosten

W 01

Ziel und Zweck – Grundsätze

Jede Person hat Anspruch auf ein angemessenes, menschenwürdiges Obdach. Die Sozialhilfe übernimmt deshalb grundsätzlich den Mietzins für eine Wohnung (bei Wohneigentum den Hypothekarzins) oder eine andere Unterkunft.

Doch weder das Sozialhilfegesetz des Kantons Uri noch die SKOS-Richtlinien geben in konkreten Beträgen darüber Auskunft, wie hoch Mietkosten sein dürfen. Generell werden Mietzinse von der Sozialhilfe jedoch nur im ortsüblichen Rahmen angerechnet.

Vorgehen

Um eine rechtsgleiche Behandlung von Sozialhilfebezüglern sicherzustellen, hat die Sozialhilfebehörde für ihre Gemeinde Richtlinien erlassen, aus welchen hervorgeht bis zu welcher Höhe die Wohnungsmieten zulasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe übernommen werden. Die festgesetzten Mietwerte müssen aber auch den ortsüblichen Mietzinsen entsprechen und dürfen nicht tiefer angesetzt werden.

Bei der Anwendung der Mietzinsrichtwerte sind folgende zwei Dinge zu beachten:

1. Im Sozialhilferecht gilt das Prinzip der Individualisierung. Dies verlangt, dass Hilfeleistungen dem Einzelfall angepasst werden müssen. Die Festlegung der Mietkosten in der Bedarfsrechnung ist davon, trotz aller möglichen Objektivierung, nicht ausgenommen. Welche Wohnsituation für eine bedürftige Person angezeigt erscheint, bedarf der individuellen Abklärung und der verfügende Sozialdienst ist verpflichtet, von einer Richtlinie über Mietkosten abzuweichen, sollte der Einzelfall dies gebieten.
2. Bedarfsrechnungen müssen der Realität entsprechen. Richtlinien über Mietkosten sind nur solange richtig und anwendbar, wie genügend Wohnungen im entsprechenden Preissegment vorhanden sind, die auch an Sozialhilfebezüglern vermietet werden. Ansonsten zwingt man die Bedürftigen indirekt, die Gemeinde bzw. Sozialregion zu verlassen, was dem geltenden Recht widerspricht.

Überhöhte Wohnkosten sind so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Lösung zur Verfügung steht. Die regionalen Sozialdienste haben die Aufgabe, die Sozialhilfebezüglern bei der Suche nach günstigem Wohnraum zu unterstützen. Übliche Kündigungsstermine sind in der Regel zu berücksichtigen.

Bemerkungen

Die auf Sozialhilfe angewiesenen Personen können bei Berücksichtigung der aktuellen Umstände dazu verpflichtet werden, sich eine günstigere Wohnung zu suchen. Weigern sich die Betroffenen eine günstigere Wohnung zu suchen oder in eine effektiv verfügbare und zumutbare

re günstigere Wohnung umzuziehen, kann künftig nur noch der tiefere ortsübliche Mietzins angerechnet werden.

Bevor der Umzug in eine günstigere Wohnung jedoch verlangt wird, ist die Situation im Einzelfall genau zu prüfen. Insbesondere sind folgende Punkte bei einer Entscheidung zu berücksichtigen:

- die Grösse und die Zusammensetzung der Familie;
- eine allfällige Verwurzelung an einem bestimmten Ort;
- das Alter und die Gesundheit der betroffenen Personen;
- der Grad ihrer sozialen Integration.

Für Wohn- und Lebensgemeinschaften (SKOS-Richtlinien F.5.1) werden die Wohnungskosten nach Pro-Kopf-Anteilen getragen. In jedem Fall muss ein schriftlicher Mietvertrag vorliegen. Der Vermieterin bzw. dem Vermieter ist auf Anfrage hin eine schriftliche und befristete Kostengutsprache für den Mietzins zu erteilen.

Weigern sich unterstützte Personen, eine günstigere Wohnung zu suchen oder in eine effektiv **verfügbare** und **zumutbare** günstigere Wohnung umzuziehen, dann können die anrechenbaren Wohnkosten auf jenen Betrag reduziert werden, der durch die günstigere Wohnung entstanden wäre. Dies bedeutet unter Umständen, dass die unterstützte Person den teuren Mietzins nicht mehr bezahlen kann und die Kündigung erhält. In diesem Fall ist das Gemeinwesen verpflichtet, eine Notunterkunft zur Verfügung zu stellen.

Mittelwerte für Mietzinse

Die Wohnkosten betreffen Wohnraum mit üblichem Komfort inkl. Nebenkosten. Bei tiefem Standard, z. B. Altbauwohnungen mit Holz-, Elektro- oder Ölheizung, sind die Mietkosten nach unten zu korrigieren bzw. zusätzlicher Aufwand für Heizkosten usw. zu berücksichtigen. Mit den zusätzlichen Nebenkosten dürfen die totalen Wohnkosten jedoch nicht überschritten werden. Primär sind die Mietzinsrichtlinien der Einwohnergemeinden anzuwenden. Die Mietmittelmittelwerte im Kanton Uri (inkl. Nebenkosten) in Bezug auf Anzahl Personen in einem Haushalt sind unterschiedlich. Die Sozialregionen haben hierfür Richtlinien erstellt.

Mietzinsausstände werden von der Sozialhilfe in der Regel nicht übernommen.

Ausnahme: wenn damit voraussichtlich weniger wirtschaftliche Hilfe geleistet werden muss oder dadurch eine Kündigung sinnvollerweise vermieden werden kann.

Wohnnebenkosten

Wohnnebenkosten, d. h. Kosten für Heizung und Warmwasser, sind nach effektivem Aufwand zu vergüten, sofern sie nicht über die Wohnnebenkostenabrechnung mit der Vermieterin/dem Vermieter verrechnet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Rückerstattungen aus zu viel bezahlten Akontozahlungen an Heiz- und Nebenkosten als Einnahme verrechnet werden.

Vorgehen bei Neu- und Wiederaufnahmen von wirtschaftlicher Sozialhilfe

Bei Neuaufnahmen resp. erstmaliger Beanspruchung von wirtschaftlicher Sozialhilfe werden Mieten, welche die genehmigten Richtlinien überschreiten, vorerst toleriert, d. h. vollständig in die Bedarfsberechnung und zulasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe übernommen. Die hilfesuchende Person wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die gegenwärtige Miete die in

den Richtlinien festgelegte Kostenlimite überschreitet und nicht zeitlich unbegrenzt berücksichtigt werden kann.

Vorgehen des Sozialdienstes bei überhöhten Mietkosten

Liegen die effektiven Mietkosten über dem ortsüblichen Miethöchstwert und ist es der unterstützten Person individuell zumutbar in eine günstigere Wohnung umzuziehen, muss geprüft werden, ob zum aktuellen Zeitpunkt genügend freie Wohnungen im festgelegten Preissegment (ortsübliche Mietzinse) vorhanden sind.

In regionalen Zeitungen oder auf Websites wie www.homegate.ch oder www.immoscout24.ch kann der freie Wohnungsmarkt anhand der Wohninserate überprüft werden. Der Sozialdienst kann Hinweise für entsprechend günstigere und zumutbare Wohnungen machen, bei deren Vermieter sich die unterstützte Person für die Wohnung bewerben muss.

Kann festgestellt werden, dass im geforderten Preissegment genug Wohnungen zur Miete freistehen, ist von der unterstützten Person zu fordern, dass sie sich innerhalb der Unterstützungsgemeinde bzw. Unterstützungsregion um günstigeren Wohnraum bemühen muss. Der unterstützten Person muss die Auflage zur Suche einer günstigeren Wohnung zwingend verfügt werden. Sie muss gleichzeitig darüber in Kenntnis gesetzt werden, dass sie bei Nichtbeachtung dieser Auflage mit einer Herabsetzung des Mietzinses auf das ortsübliche Mass zu rechnen hat.

Entsprechend ist es nicht erlaubt, bereits zu Beginn einer Unterstützung eine verminderte Miete in die Berechnung aufzunehmen. Überhöhte Wohnungskosten sind so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Wohnung zur Verfügung steht.

Bei Neuzuzügern, welche bereits vor dem Umzug am alten Wohnort von der Sozialhilfe unterstützt wurden, sind bei nahtloser Weiterführung der Unterstützung nur die ortsüblichen Mietkosten zu übernehmen. (Siehe: Umzug/Wegzug aus der Gemeinde U 02)

Wenn die unterstützte Person nachweislich darlegen kann, dass eine günstigere Wohnung nicht möglich ist oder bei sehr geringen Abweichungen von den Kostenlimiten ist darauf zu achten, dass eine Weisung nicht gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit verstösst.

Besonderes

In begründeten Fällen ist eine Fristverlängerung für die Wohnungskündigung möglich (z. B. auf den übernächsten Kündigungstermin). Die Fristverlängerung ist den Betroffenen schriftlich mit einem Hinweis auf die für Sozialhilfebezüger anwendbaren Kostenlimiten bei den Mietzinsen mitzuteilen. Solche Ausnahmen können insbesondere vorgesehen werden für Familien mit Kindern und ausländische Familien, welche auf dem Wohnungsmarkt schlechte Chancen haben.

Mietzinsdepot

Die Sozialhilfe leistet nur in Ausnahmesituationen Mietzinsdepots bzw. -kautionen. Grundsätzlich sollte der Vermieterin oder dem Vermieter eine Kostengutsprache für den Mietzins für die Zeit der Unterstützung genügen.

Grundlagen

- Gesetz vom 28. September 1997 über die öffentliche Sozialhilfe (Sozialhilfegesetz [SHG]; RB 20.3421)
- Richtlinien für die Ausgestaltung und Bemessung der Sozialhilfe vom April 2005 (SKOS-Richtlinien)

Praxis

Der gesuchstellenden Person wird beim Aufnahmegespräch mündlich eröffnet, dass der Mietzins nicht den Richtlinien entspricht und dass im Normalfall der Mietzins in der vorliegenden Höhe nur bis zum nächsten Kündigungstermin zulasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe übernommen werden kann. Der gesuchstellenden Person wird schriftlich eine Weisung erteilt. Falls sich die Wohnungssuche als schwierig erweist, hat sie die Möglichkeit, Hilfe und Beratung beim regionalen Sozialdienst zu beanspruchen.

Bezüglich der Kürzung der Mietkosten ist das Folgende zu berücksichtigen

Als Unterstützungsleistung anzurechnen ist der Wohnungsmietzins (bei Wohneigentum der Hypothekarzins), soweit dieser im ortsüblichen Rahmen liegt. Ebenfalls anzurechnen sind die vertraglich vereinbarten Nebenkosten (bzw. bei erhaltenswertem Wohneigentum die offiziellen Gebühren sowie die absolut nötigen Reparaturkosten). Eine Kürzung des Mietzinses ist demnach möglich, wenn für die betreffende Wohnung ein markant über dem ortsüblichen Niveau liegender Mietzins bezahlt wird und eine günstigere Wohnung effektiv zur Verfügung steht.

Bei der Kürzung von Mietkosten sind somit immer die Marktverhältnisse zu berücksichtigen. Ebenso sind die bei einem Umzug in eine günstigere Wohnung anfallenden Kosten zu beachten.

Sofern der Sozialdienst tatsächlich eine Kürzung bei der Anrechenbarkeit der Miete beschliesst, ist dies der Klientin/dem Klienten mit einer einsprachefähigen Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen. Die Verfügung muss rechtzeitig zugestellt werden, damit der Sozialdienst eine Kürzung der Auszahlung zum nächstmöglichen Termin vornehmen kann.

Vorgehen bei laufenden Unterstützungsfällen

Ein Wechsel in eine Wohnung, welche die Mietzinsrichtlinien überschreitet, ist (in der Regel) durch den Sozialdienst nicht zu akzeptieren. Zügelkosten und neues Depot werden in solchen Fällen nicht übernommen.

Ausnahme: wenn in der Wohngemeinde, für die Personenzahl (Familie) keine adäquate Mietwohnung, innerhalb der Mietzinsrichtlinien, zur Miete frei ist.

Der Klientin/dem Klienten ist mündlich mitzuteilen, dass der neue Mietzins nicht den Richtlinien entspricht und dass darum nur der für eine bestimmte Wohnungsgrösse geltende Maximalbetrag gemäss Richtlinien zulasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe übernommen wird. Wenn die Klientin/der Klient damit nicht einverstanden ist, ist ihr/ihm dies mit einer einsprachefähigen Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung bekanntzugeben.

Kleinreparaturen

Reparaturen, welche gemäss Urner Mietvertrag dem Mieter zur Last fallen, können zulasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe finanziert werden (ein allfälliger Selbstbehalt ist bis zu Fr. 100.-- zu übernehmen); die maximale Beteiligung des Sozialdienstes liegt bei Fr. 100.-. Die Kosten aus Kleinreparaturen sind dem Klienten zu vergüten. Es ist darauf zu achten, dass Reparaturen ab Fr. 200.-- grundsätzlich durch den Vermieter zu bezahlen sind.

In der Regel werden aus einem Mietdepot bei Auszug der Mieterin bzw. des Mieters auch ungedeckte Reparaturkosten finanziert.

Nebenkosten (Heizung/Warmwasser usw.)

Sofern die Nebenkosten im Mietvertrag nicht als Pauschale festgehalten wurden, sind diese Kosten zusätzlich zulasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe zu übernehmen. Die Rechnungen für die Heiz-/Nebenkostenabrechnung müssen vorgelegt werden. Die zusätzlichen Heizkosten und die Kosten für Warmwasseraufbereitung werden als Nebenkosten separat angerechnet. Selbst vorgenommene Anpassungen von Elektroinstallationen werden nicht finanziert.

Eine Schlossersetzung kann in ausserordentlichen Fällen (z. B. infolge akuter oder massiver Bedrohung) finanziert werden.

Querverweise (im Handbuch selbst)

Mietzins (M 02)

Schäden aus Mietverhältnissen (S 01)

Umzug/Wegzug aus der Gemeinde (U 02)

Verfügungen der Sozialorgane (V 01)