

Richtlinie für die Bemessung der Wohnkosten im Unterstützungsbudget

Beschluss der Sozialbehörde vom 01.03.2018

Die Sozialbehörde beschliesst

1. Maximal unbefristet zu übernehmender Mietzins

- a) bei Einzelpersonen, Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften, Familien, Konkubinat, Einelternfamilien sowie Geschwistern und anderen familienähnlichen Wohngemeinschaften in regulärer Wohnung (mit Bad/Du/WC und Küche zur eigenen Benützung):

Haushaltsgrösse	Gesamtmiete für Haushalt pro Monat
1 Personenhaushalt (ab 25 Jahren)	1'200.-
1 Personenhaushalt (18 - 25 Jahre)	800.- (Ausnahme)
2 Personenhaushalt	1'500.- (750.-/Pers.)
3 Personenhaushalt	1'650.- (550.-/Pers.)
4 Personenhaushalt	1'800.- (450.-/Pers.)
5 Personenhaushalt	2'000.- (400.-/Pers.)
pro zusätzliche Person	+ 200.-
Personen im Begleiteten Wohnen der SEB	Miettarif gemäss Tarifordnung für die städtischen Wohnintegrationsangebote mit Stand vom 31.01.2012

- b) bei Personen in Zweckwohngemeinschaften:

Haushaltsgrösse	Gesamtmiete für Haushalt pro Monat
2 Personenhaushalt (unterstützte Person: 18 - 25 Jahre)	1'600.- (800.-/Pers.)
2 Personenhaushalt (unterstützte Person: ab 25 Jahren)	1'800.- (900.-/Pers.)
3 Personenhaushalt	1'980.- (660.-/Pers.)
4 Personenhaushalt	2'300.- (575.-/Pers.)
5 Personenhaushalt	2'650.- (530.-/Pers.)
ab 6 Personenhaushalt	500.-/Pers.

2/6

c) bei Personen in Zimmern:

Ein Mietobjekt gilt als „Zimmer“, wenn es über keine Küche verfügt oder Bad/Du/WC und/oder Küche lediglich zur Mitbenützung sind. Die Personen, mit denen die Klientin oder der Klient Küche/Bad/Du/WC teilt, bilden mit ihr/ihm keine Wohngemeinschaft und verfügen für die von ihnen bewohnten Zimmer über einen eigenen Mietvertrag.

Gesamtmiete für Haushalt pro Monat, unabhängig von der Haushaltgrösse	
Personen ab 25 Jahren	Personen von 18 bis 25 Jahren
900.-	800.- (Ausnahme)

d) bei jungen Erwachsenen (Personen zwischen dem vollendeten 18. und dem vollendeten 25. Lebensjahr):

Von jungen Erwachsenen ohne Ausbildung resp. in Ausbildung wird erwartet, dass sie bei den Eltern wohnen. Wohnkosten werden nur übernommen, wenn den Eltern deren Übernahme unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht oder nicht ganz zugemutet werden kann (vgl. SKOS-Richtlinie Kap. H.11).

Ist ein Zusammenleben mit den Eltern nicht möglich oder nicht zumutbar, wird erwartet, dass junge Erwachsene in einem Mehrpersonenhaushalt (z.B. Zweckwohngemeinschaft) leben. Nur in begründeten Fällen ist das Führen eines Einpersonenhaushalts zu bewilligen. Dabei finden je nach Haushaltsform die Bestimmungen gemäss Ziff. 1 lit. a, Ziff. 1 lit. b oder Ziff. 1 lit. c Anwendung.

3/6

2. Vorgehen bei zu hohem Mietzins

2.1 Ablehnung des zu hohen Mietzinses: Zu hoher Mietzins bei Eintritt in die Sozialhilfe oder bei unfreiwilligem Wohnungswechsel während des Sozialhilfebezugs

Auflage: Liegt der Mietzins über dem Maximalbetrag gemäss Ziff. 1 und ist der Umzug in eine günstigere Unterkunft verhältnismässig und zumutbar, wird der betroffenen Person die Auflage zur Suche nach einer günstigeren Wohnung erteilt. Für die Suche wird eine angemessene Frist eingeräumt (in der Regel zwischen 6 und 12 Monaten, bei jungen Erwachsenen zwischen 3 und 6 Monaten). In der Zwischenzeit wird der zu hohe Mietzins finanziert. Hat sich die Person nachweislich um eine günstigere Unterkunft bemüht, jedoch innert der vorgegebenen Frist keine gefunden, ist die Frist zu verlängern.

Kommt die betroffene Person der Auflage nicht nach und ist der Umzug in eine günstigere Wohnung nach wie vor verhältnismässig und zumutbar, ist der in der Bedarfsrechnung berücksichtigte Mietzins in der Regel auf den nächsten möglichen Kündigungstermin auf den in der Auflage festgelegten Betrag zu reduzieren.

2.2 Ablehnung des zu hohen Mietzinses: Zu hoher Mietzins bei freiwilligem Wohnungswechsel während des Sozialhilfebezugs

Bei einem freiwilligen Wechsel in eine zu teure Wohnung oder in ein zu teures Zimmer während des Sozialhilfebezugs wird ab Mietbeginn nur der Mietzins gemäss Ziff. 1 in der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

2.3 Befristete Bewilligung des zu hohen Mietzinses

Ist der zu hohe Mietzins aus Gründen der Verhältnismässigkeit ausnahmsweise zu übernehmen, ist dies zu begründen (z.B. weil die Wohnungssuche oder ein Umzug momentan aus gesundheitlichen Gründen nicht zumutbar ist). Die Übernahme des zu hohen Mietzinses ist zu befristen. Danach ist periodisch zu überprüfen, ob die besonderen Umstände für die Übernahme des zu hohen Mietzinses weiterhin vorliegen.

4/6

3. Weitere Regelungen

3.1 Finanzielle Unterstützung bei der Bezahlung der Miete

Zuwendungen Dritter zur Finanzierung eines zu hohen Mietzinses werden in der Bedarfsrechnung als Einnahmen angerechnet. Der Mietzins wird gem. Ziff. 1 berücksichtigt. Von diesem Grundsatz wird dann abgewichen, wenn eine unterstützte Person über Teile ihrer Wohnung einen Untermietvertrag abgeschlossen hat und gestützt auf diesen Untermieteinnahmen erzielt. Dadurch reduziert sich der zu berücksichtigende Mietzins.

3.2 Ehepartner mit zwei Wohnungen

Bei freiwillig in zwei verschiedenen Wohnungen lebenden Ehepartnern wird grundsätzlich nur die Miete für eine Wohnung in der Bedarfsrechnung berücksichtigt (vgl. SKOS-Richtlinie Kap. F.3.2).

4. Übergangsregelung

Bei Zimmermietverhältnissen, welche bereits vor dem 1. Oktober 2013 bestanden haben, gilt bis zur Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses oder bis zu einer Mietzinserhöhung weiterhin die Mietzinsobergrenze von Fr. 1'100.00, dies soweit die unterstützte Person seit 1. Oktober 2013 ununterbrochen Sozialhilfe bezogen hat.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie für die Festlegung von Logiskosten im Unterstützungsbudget vom 1. Oktober 2015 und tritt per 1. Juli 2018 in Kraft. Sie ist ab diesem Zeitpunkt auf alle laufenden und neu zu entscheidenden Unterstützungsfälle anwendbar.

Erwägungen

Die für den Kanton Zürich verbindlichen Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) und die kantonale Gesetzgebung lassen bezüglich der Bemessung der Wohnkosten von Sozialhilfebeziehenden einen Ermessensspielraum offen. Es ist an den Gemeinden festzulegen, welche Mietkosten als ortsüblich und angemessen gelten.

Dies tut die Sozialbehörde für die Stadt Zürich mit der vorliegenden Richtlinie. Sie lässt sich bei der Festlegung des maximalen Mietzinses und den weiteren Vorgaben von folgenden Überlegungen leiten:

a) Die Mietzinsobergrenzen müssen angemessen sein.

Die Mietzinsobergrenzen wurden auf folgender Grundlage festgelegt:

- Ziel der Sozialhilfe ist unter anderem die soziale Integration. Eine stabile und angemessene Wohnsituation ist ein wesentlicher Bestandteil davon. Damit eine angemessene Unterkunft gewährleistet werden kann, müssen sich die Mietzinsobergrenzen am lokalen Wohnungsmarkt und den lokalen Wohnverhältnissen orientieren.
- Ziel der Sozialhilfe ist ausserdem die Förderung der wirtschaftlichen Selbständigkeit. Ein den Verhältnissen angepasster Mietzins unterstützt auf dem Weg in die finanzielle Unabhängigkeit.
- Im Sinne der Rechtsgleichheit sollen Sozialhilfebeziehende nicht bessergestellt sein als Personen in finanziell bescheidenen Verhältnissen, die nicht unterstützt werden. Überdies sollen die Mietzinsobergrenzen mit den Vorgaben des Amtes für Zusatzleistungen zu Wohnkosten vergleichbar sein.

Die Mietzinsobergrenzen für Personen in Zweckwohngemeinschaften tragen dem Umstand Rechnung, dass in dieser Wohnform zwar Räume, wie Küche, Wohn- und Badezimmer, gemeinsam genutzt werden können, gleichzeitig aber Rückzugsmöglichkeiten (ein eigenes Schlafzimmer) vorhanden sein müssen.

Der reduzierte Tarif für Zimmer wiederum orientiert sich am niedrigeren Ausstattungsstandard des Mietobjekts. Aus diesem Grund berechnet sich der Tarif unabhängig der Haushaltsgrösse.

- Jungen Erwachsenen ist es gemäss Kap. B.4 der SKOS-Richtlinien zuzumuten, besonders günstig zu wohnen, um gegenüber nicht unterstützten jungen Erwachsenen nicht bessergestellt zu sein. Aus diesem Grund wird von ihnen erwartet, weiterhin bei ihren Eltern oder, wenn ein Zusammenleben mit den Eltern nicht möglich oder nicht zumutbar ist, preiswert in einem Mehrpersonenhaushalt zu wohnen. Diese Wohnform gilt für sie als angemessen. Das Führen eines Einpersonenhaushaltes ist nur ausnahmsweise und nur unter besonderen Umständen gerechtfertigt.

b) Es wird erwartet, dass sich Sozialhilfebeziehende um angemessene Wohnkosten bemühen.

Die festgelegten Mietzinsobergrenzen gelten grundsätzlich als angemessen. Liegen die effektiven Wohnkosten über diesen Obergrenzen, wird von den unterstützten Personen erwartet, dass sie von der bisherigen Wohnung in eine kostengünstigere umziehen. Dies kann auch den Wechsel von einer Wohnung in ein Zimmer oder die Untervermietung eines Teils der Wohnung bedeuten. Der verlangte Wechsel muss unter Berücksichtigung der gesamten

6/6

Umstände verhältnismässig und zumutbar sein. Für die Wohnungssuche ist eine den individuellen Möglichkeiten angemessene Frist einzuräumen, innert dieser der zu hohe Mietzins befristet übernommen wird.

Sofern eine Zweckwohngemeinschaft die allgemein kostengünstigere Variante (betreffend Mietzinsanteil und Grundbedarf für den Lebensunterhalt) als der Umzug in einen Einpersonenhaushalt darstellt, kann die Mietzinsobergrenze für Zweckwohngemeinschaften bei Personen ab 25 Jahren ausnahmsweise bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 1'200.00 überschritten werden (entspricht dem 1-Personenhaushalt ab 25 Jahren). Die Kosten für die gesamte Wohnung sollten jedoch in einem für Sozialhilfeempfänger/-innen angemessenen Rahmen liegen.

Ziehen unterstützte Personen während des Sozialhilfebezugs freiwillig, d.h. nicht durch die Umstände bedingt, und ohne dies zuvor mit den SOD abgesprochen zu haben, in eine zu teure Wohnung, wird von Anfang an nur der von der Sozialbehörde festgelegte Mietzins in der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

c) Der finanzielle Aufwand für den Wechsel in eine günstigere Wohngelegenheit muss in einem akzeptablen Verhältnis zu den Einsparungen stehen.

Wohnungswechsel sind finanziell aufwändig. Dieser Aufwand ist in ein vernünftiges Verhältnis zu den durch den Wohnungswechsel erzielten Einsparungen zu stellen. Insbesondere bei geringen Einsparungen oder bei Personen mit schlechten Voraussetzungen auf dem Wohnungsmarkt ist zu prüfen, ob sich ein Wohnungswechsel lohnt. Wenn nicht, kann ein zu hoher Mietzins ausnahmsweise gerechtfertigt sein.

d) Ein Wohnungswechsel muss in Anbetracht der Gesamtumstände verhältnismässig und zumutbar sein. Ansonsten ist der zu hohe Mietzins befristet zu bewilligen.

Es gibt Gründe, welche die Übernahme eines zu hohen Mietzinses rechtfertigen, zum Beispiel Vermeidung von Schulwechsel bei Kindern im Primarschulalter, gesundheitliche Gründe oder die Verwurzelung im Quartier bei älteren und/oder alleinstehenden Menschen. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Wohnungswechsel verhältnismässig und zumutbar ist. Wenn nicht, kann ein zu hoher Mietzins ausnahmsweise gerechtfertigt sein.