



Handlungsanweisung der Direktion Wohnkosten: Vorgaben der Sozialbehörde zum regulären Mietzins und Kompetenzen

Zuordnung: SKOS C
Gültig ab: 01.01.2026 Ersetzt 01.07.2024
Version Nr. 2.0
Öffentlich
Verfasser*in: Fachstab Soziale Integration

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	2
2 Maximal unbefristet zu übernehmende Nettomiete	2
3 Nebenkosten	3
3.1 Umgang mit hohen Nebenkosten	3
3.2 Flatmieten	4
4 Vorgehen bei zu hoher Nettomiete oder Flatmiete	4
4.1 Befristete Übernahme von zu hoher Nettomiete oder Flatmiete	4
4.2 Freiwilliger Wechsel in eine zu teure Wohnung ohne Absprache	5
4.3 Zu hohe Nettomiete oder Flatmiete und finanzielle Unterstützung durch Dritte	5
5 Spezialsituation: junge Erwachsene	5
6 Einzelfragen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Wohnkosten	6
6.1 Übernahme Wohnkosten bei solidarischer Haftung der*der KL für die gesamten Wohnkosten	6
6.2 Untervermietung	6
6.3 Ausstehende Mietzahlungen bei Unterstützungsbeginn	7
6.4 Vorübergehende Übernahme Miete bei stationärem Aufenthalt (Haft, Klink etc.)	7
6.5 Doppelzahlungen bei Wechsel der Wohnung oder Wohnform	7
6.6 Überprüfung Wohnkosten bei Umzug in eine andere Gemeinde	7
6.7 Anrechenbare Wohnkosten bei Besuchsrecht und geteilter Obhut	8

1 Grundlagen

Die Grundsätze zur Bemessung der Wohnkosten im Unterstützungsbudget sind in den SKOS-Richtlinien (Kapitel C.4) sowie in der Richtlinie der Sozialbehörde für die Bemessung der Wohnkosten im Unterstützungsbudget vom 01. Juli 2024 geregelt (RL Wohnkosten). Die Wohnkosten (Bruttomiete) umfassen die Nettomiete sowie die Nebenkosten.

Die Wohnkosten sind anhand des Mietvertrags zu ermitteln und im Unterstützungsbudget der zu unterstützenden Person/en voll anzurechnen, soweit sie im ortsüblichen Rahmen liegen. Die Sozialbehörde hat diesen Rahmen für die Stadt Zürich festgelegt (RL Wohnkosten).

- Die vorliegende Handlungsanweisung (HAW)
- gibt den von der Sozialbehörde festgelegten ortsüblichen Rahmen wieder;
 - legt die jeweiligen Ausgabenkompetenzen fest, und
 - regelt Einzelfragen im Zusammenhang mit den Wohnkosten.

2 Maximal unbefristet zu übernehmende Nettomiete

Besteht zum Zeitpunkt des Unterstützungsbegins bereits ein Mietverhältnis, wird die Nettomiete unbefristet in der Bedarfsrechnung berücksichtigt, sofern sie innerhalb der nachfolgenden Maximalbeträge liegt (fett markiert):

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

Haushaltform	Maximale Nettomiete für Haushalt pro Monat
1 Personenhaushalt	bis Fr. 1 400.–
2 Personenhaushalt	bis Fr. 1 650.– (Fr. 825.–/Pers.)
3 Personenhaushalt	bis Fr. 1 800.– (Fr. 600.–/Pers.)
4 Personenhaushalt	bis Fr. 1 950.– (Fr. 488.–/Pers.)
5 Personenhaushalt	bis Fr. 2 050.– (Fr. 410.–/Pers.)
pro zusätzliche Person	+ Fr. 220.–
Personen im begleiteten Wohnen der Stadt Zürich	Miettarif gemäss Tarifordnung für die städtischen Wohnintegrationsangebote 31.1.12

b) bei Personen in Zweckwohngemeinschaften:

Haushaltsform	Maximale Nettomiete für Haushalt pro Monat
2 Personenhaushalt	bis Fr. 2 000.– (Fr. 1 000.–/Pers.)
3 Personenhaushalt	bis Fr. 2 150.– (Fr. 717.–/Pers.)
4 Personenhaushalt	bis Fr. 2 550.– (Fr. 638.–/Pers.)
5 Personenhaushalt	bis Fr. 2 900.– (Fr. 580.–/Pers.)
pro zusätzliche Person	+ Fr. 550.–

Kompetenz Die Ausgabenkompetenz liegt bei den Sozialarbeiter*innen (SA).

Sofern eine Zweckwohngemeinschaft die allgemein kostengünstigere Variante (betreffend Nettomietanteil und Grundbedarf für den Lebensunterhalt) als der Umzug in einen Einpersonenhaushalt darstellt, kann die Netto-Obergrenze für Zweckwohngemeinschaften ausnahmsweise bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 1 400.– überschritten werden. Die Kosten für die gesamte Wohnung sollten jedoch in einem für Sozialhilfeempfängerinnen und Sozialhilfeempfänger angemessenen Rahmen liegen.

Kompetenz Die Bewilligungskompetenz bei Überschreiten der Netto-Obergrenze in Zweckwohngemeinschaften bis maximal Fr. 1 400.– liegt bei den SA.

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 der*die Klient*in (KL) Küche/Bad/Du/WC teilt, bilden mit ihr*ihm keine Wohngemeinschaft und verfügen für die von ihnen bewohnten Zimmer über einen eigenen Mietvertrag.

Nettomiete für Haushalte pro Monat, unabhängig von der Haushaltsgrösse
Fr. 1 050.–

Kompetenz Die Ausgabenkompetenz liegt bei den SA.

3 Nebenkosten

Nebenkosten, welche unmittelbar aus dem Wohnbedürfnis resultieren (wie Heizung, Warmwasser etc.), werden nach Bedarf erstattet. Sie müssen sich in einem plausiblen Rahmen bewegen. Nicht übernommen werden die Kosten für Leistungen, welche aus dem Grundbedarf zu finanzieren sind, auch wenn sie im Mietvertrag enthalten sind (wie Internet etc.).

3.1 Umgang mit hohen Nebenkosten

Betragen die Nebenkostenkonti und Nachforderungen bis zu 20 % der Nettomiete und sind sie nicht offensichtlich überhöht oder falsch, gelten sie als plausibel und werden in der Regel akzeptiert. Liegen sie über dem genannten Anteil oder sind sie offensichtlich überhöht resp. falsch, sind die leistungsverantwortlichen SA dazu angehalten, von den KL detaillierte

Nebenkostenabrechnungen einzufordern. Erscheint die detaillierte Nebenkostenabrechnung als nicht zulässig, wird den KL durch den SA die Anfechtung vor der Schlichtungsbehörde empfohlen und ggf. dabei unterstützt. Bei Unklarheiten betreffend der Nebenkostenabrechnung oder Fragen zur Anfechtung vor der Schlichtungsbehörde können sich die SA an den Fachstab SI wenden.

3.2 Flatmieten

Von Flatmieten wird dann gesprochen, wenn die Nebenkosten in der zu entrichtenden Miete bereits enthalten sind und im Vertrag nicht separat aufgeführt werden. Übersteigen die Flatmieten die für die jeweilige Haushaltsgrösse definierten maximalen Netto-Obergrenzen um bis zu 20 %, werden sie übernommen. Liegt die Flatmiete darüber, muss die*der KL bei der Vermieterschaft eine gesonderte Auflistung der Nebenkosten einfordern, damit festgestellt werden kann, welcher Betrag der Flatmiete für die Nettomiete und welcher Betrag für welche Nebenkosten verrechnet wird. Die Überprüfung der Nettomiete erfolgt dann anhand der Maximalbeträge gemäss Ziff. 2. Im Hinblick auf die Nebenkosten gelten die Ausführungen von Ziff. 3.1. Kann die*der KL keine gesonderte Auflistung der Nebenkosten vorlegen ist gemäss (Ziff. 4) zu verfahren.

4 Vorgehen bei zu hoher Nettomiete oder Flatmiete

Liegt die Nettomiete über dem Maximalbetrag gemäss Ziff. 2 und ist der Umzug in eine günstigere Unterkunft verhältnismässig und zumutbar, ist das Verfahren zur Reduktion der Netto- und Flatmieten gemäss HAW Auflage- und Kürzungsverfahren (Ziff. 4) einzuleiten. Liegt die Flatmiete über der definierten maximalen Netto-Obergrenze plus 20 % und ist der Umzug in eine günstigere Unterkunft verhältnismässig und zumutbar, ist das Verfahren zur Reduktion Netto- und Flatmieten gemäss HAW Auflage- und Kürzungsverfahren (Ziff. 4) einzuleiten.

4.1 Befristete Übernahme von zu hoher Nettomiete oder Flatmiete

Hat der sozialarbeiterische Klärungsprozess ergeben, dass ein Wohnungswechsel (vorderhand) nicht verhältnismässig und zumutbar ist, kann die höhere Nettomiete oder Flatmiete - auch diejenige von jungen Erwachsenen, die in einem Einpersonenhaushalt leben - befristet übernommen werden (Entscheid).

Die Befristung muss auf den konkreten Fall angepasst sein. Vor Ablauf der Frist ist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Übernahme der höheren Nettomiete oder Flatmiete resp. für den Verzicht auf einen Wohnungswechsel weiterhin vorliegen. Wird dies bejaht, ist die weitere Übernahme der vollen Nettomiete oder Flatmiete wieder zu befristen. Die Abklärungs- und Entscheidungsgrundlagen sind in den Dossiers vollständig zu dokumentieren.

Abgestufte Kompetenz

Ausgabenkompetenz (pro Fall)			
Thema	SA	Leitung Beratung (LB) ¹	Abteilungsleitung AL ²
Befristete Übernahme einer zu hohen Nettomiete oder Flatmiete (ohne Auflage; gilt auch für junge Erwachsene in Einpersonenhaushalt)	0 bis 12 Monate	weitere 6 Monate oder über 12 Monate	über 18 Monate

Hat sich die Situation im Verlaufe der Befristung verändert und erscheint der Wechsel in eine günstigere Wohnung neu als verhältnismässig und zumutbar, ist das Verfahren zur Reduktion der Netto- und Flatmieten gemäss HAW Auflage- und Kürzungsverfahren (Ziff. 4) einzuleiten.

4.2 Freiwilliger Wechsel in eine zu teure Wohnung ohne Absprache

Verlassen KL freiwillig während der Unterstützung eine für sie zumutbare Wohnung, um in eine zu teure Wohnung einzuziehen, kann die Übernahme der neuen Nettomiete oder Flatmiete mittels anfechtbaren Entscheids verweigert werden. Im Unterstützungsbudget wird ab Bezug der neuen Wohnung nur die angemessene Nettomiete oder Flatmiete gemäss Ziff. 2 in der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

Anders als beim Reduktionsverfahren gemäss HAW Auflage- und Kürzungsverfahren (Ziff. 4) erfolgt hier keine Reduktion einer bisher gewährten Leistung, weshalb das zweistufige Verfahren nicht zur Anwendung gelangt.

Kompetenz Der Erlass des Entscheids liegt in der Kompetenz der LB.

4.3 Zu hohe Nettomiete oder Flatmiete und finanzielle Unterstützung durch Dritte

Eine zu hohe Nettomiete oder Flatmiete darf nicht durch Zuwendungen Dritter finanziert werden. Zuwendungen Dritter zur Finanzierung der Miete werden wie üblich in der Bedarfsrechnung als Einnahmen berücksichtigt.

5 Spezialsituation: junge Erwachsene

Jungen Erwachsenen (Personen zwischen dem vollendeten 18. und dem vollendeten 25. Lebensjahr) ist es zuzumuten, besonders günstig zu wohnen, um im Vergleich zu nicht unterstützten Gleichaltrigen nicht besser gestellt zu sein.

¹ Bezüglich der Kompetenzen umfasst Leitung Beratung auch Leitung Intake und ist synonym mit Leitung Beratung Wirtschaftliche Hilfe gemäss SOBE-Kompetenzordnung.

² Abteilungsleitung ist synonym mit Abteilungsleitung Wirtschaftliche Hilfe gemäss SOBE-Kompetenzordnung. Die Abteilungsleitung Administration verfügt nicht über diese Kompetenz.

Von jungen Erwachsenen ohne abgeschlossene Erstausbildung wird erwartet, dass sie bei den Eltern wohnen, sofern keine unüberbrückbaren Konflikte bestehen. Die Wohnkosten von jungen Erwachsenen mit und ohne Erstausbildung, die im Haushalt der Eltern wohnen, werden nur übernommen, wenn den Eltern deren Übernahme unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht oder nicht ganz zugemutet werden kann (vgl. SKOS-Richtlinie Kap. C.4.2).

Ist der Verbleib im elterlichen Haushalt nicht möglich oder nicht zumutbar, wird erwartet, dass junge Erwachsene mit und ohne Erstausbildung eine preiswerte Wohnmöglichkeit in einem Mehrpersonenhaushalt in Anspruch nehmen (sogenannte Zweckwohngemeinschaft). Diese Wohnform gilt für sie als angemessen (vgl. Ziff. 2b). Das Führen eines Einpersonenhaushaltes hingegen ist nur ausnahmsweise und bei Vorliegen besonderer Umstände gerechtfertigt.

Kompetenz Die Kompetenz, einen Einpersonenhaushalt zu bewilligen, liegt bei den SA.

Liegen keine besonderen Umstände für das Führen eines Einpersonenhaushaltes vor, so ist das Verfahren zur Reduktion der Netto- und Flatmieten gemäss HAW Auflage- und Kürzungsverfahren (Ziff. 4) anzuwenden.

6 Einzelfragen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Wohnkosten

6.1 Übernahme Wohnkosten bei solidarischer Haftung die*der KL für die gesamten Wohnkosten

Haftet die*der KL mit ihren Mitbewohner*innen solidarisch für die gesamten Wohnkosten der Wohnung, weil der Mietvertrag gemeinsam unterschrieben wurde, wird der auf sie entfallende Mietanteil übernommen, soweit die Finanzierung der restlichen Wohnkosten gewährleistet ist. Dies wird der*dem KL schriftlich mitgeteilt.

Übersteigt der Mietanteil die Wohnkosten gemäss Ziff. 2 oder ist die Finanzierung der restlichen Wohnkosten nicht mehr gewährleistet, ist nach der HAW Auflage- und Kürzungsverfahren (Ziff. 4) zu verfahren.

6.2 Untervermietung

Generiert ein*e KL Mieteinnahmen durch Untervermietung, so reduziert sich die in der Bedarfsrechnung berücksichtigte Nettomiete und die Nebenkosten oder die Flatmiete im Umfang dieser Einnahmen. Übersteigen die Einnahmen durch Untervermietung die gemäss Ziff. 2 berücksichtigte Nettomiete und Nebenkosten oder die zu berücksichtigte Flatmiete gemäss Ziff. 3.2, dann wird der Überschuss als Einnahme in der Bedarfsrechnung angerechnet.

6.3 Ausstehende Mietzahlungen bei Unterstützungsbeginn

Ausstehende Mieten bei Unterstützungsbeginn können übernommen werden, sofern die Nettomiete oder die Flatmiete den Beträgen unter Ziff. 2 entspricht und das Mietverhältnis dadurch erhalten werden kann.

Abgestufte Kompetenz

Ausgabenkompetenz (pro Fall)				
Thema	Empfehlung	SA	LB	AL
Ausstehende Mieten	0 bis 3 Monatsmieten	0 bis 3 Monatsmieten	über 3 Monatsmieten	über 6 Monatsmieten

6.4 Vorübergehende Übernahme Miete bei stationärem Aufenthalt (Haft, Klink etc.)

Bei bestehenden Mietverhältnissen können die Monatsmieten vorübergehend weiterhin übernommen werden, wenn die*der KL in eine stationäre Institution eintreten muss.

Abgestufte Kompetenz

Ausgabenkompetenz (pro Fall)				
Thema	Empfehlung	SA	LB	AL
Doppelzahlung bei Wohnungswechsel	0 bis 3 Monatsmieten	0 bis 3 Monatsmieten	Über 3 Monatsmieten	über 6 Monatsmieten

6.5 Doppelzahlungen bei Wechsel der Wohnung oder Wohnform

Eine Doppelzahlung von Mieten wird nur bei einem Wohnungswechsel in eine günstigere oder in eine den neuen Lebensverhältnissen (z.B. infolge Heirat oder Geburt eines Kindes) angepasste, von den SOD akzeptierte Wohnung oder beim Übertritt in eine betreute Wohnform gewährt (z.B. begleitetes Wohnen, Alters-/Pflegeheim).

Abgestufte Kompetenz

Ausgabenkompetenz (pro Fall)				
Thema	Empfehlung	SA	LB	AL
Doppelzahlung bei Wohnungswechsel	0 bis 2 Monatsmieten	0 bis 2 Monatsmieten	3 Monatsmieten	über 3 Monatsmieten

6.6 Überprüfung Wohnkosten bei Umzug in eine andere Gemeinde

Bei einem Wegzug von KL in eine andere Gemeinde ist gemäss SKOS-Richtlinien ([SKOS-Richtlinien, Kap. C4.3. Abs. 3](#)) die aktuelle Fallführung dafür verantwortlich, abzuklären, ob die künftigen Wohnkosten von der neuen Gemeinde akzeptiert werden. Es genügt also nicht, nur die KL darauf aufmerksam zu machen, dass in anderen Gemeinden andere Richtlinien gelten.

Spätestens für die Zahlung der ersten Monatsmiete am neuen Wohnort (sog. Übergangsmonat) müssen die noch zuständigen Fallführenden abklären, ob die Wohnkosten von der neuen Gemeinde übernommen werden. Liegen die Wohnkosten über der Limite der neu zuständigen Gemeinde und werden deshalb von dieser nicht oder nur teilweise übernommen, ist es zulässig, auch für den Übergangsmonat nur die vom Sozialdienst des neuen Wohnortes anerkannte Miete zu bezahlen. ([Sozialhilfehandbuch des Kanton Zürichs, Kap. 8.1.14, Abschnitt 2.3](#)).

6.7 Anrechenbare Wohnkosten bei Besuchsrecht und geteilter Obhut

Bei unterstützten Eltern mit einem **üblichen Wochenend- und Ferienbesuchsrecht** und einem Kind gilt die Netto-Obergrenze eines Zweipersonenhaushalts. Bei mehreren Kindern gilt die Netto-Obergrenze, welche der Haushaltsgrösse bestehend aus dem unterstützten Elternteil und den Kindern abzüglich einer Person entspricht. Vorausgesetzt ist, dass die Besuche tatsächlich stattfinden und das Kind resp. die Kinder in einem separaten Zimmer schlafen können. Geht das wahrgenommene Besuchsrecht in seinem Umfang deutlich über die üblichen Wochenend- und Ferienregelungen hinaus, ist die Übernahme der Wohnkosten analog zur untenstehenden Regelung bei geteilter Obhut möglich.

Bei geteilter Obhut gelangt – soweit die Betreuung effektiv wahrgenommen wird – die Netto-Obergrenze zur Anwendung, welche der Haushaltsgrösse bestehend aus dem unterstützten Elternteil und dem Kind/den Kindern entspricht.

Kompetenz Die Kompetenz zur Bewilligung von Wohnkosten bei Besuchsrecht, analog zur Regelung bei geteilter Obhut liegt, abgesehen von den in Ziff. 4 geregelten Fällen, bei den SA.