

Überprüfung der Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe für die Sozialdienste Jeginstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl

Schlussbericht

Im Auftrag
Soziale Dienste Jeginstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl

Dominic Höglinger, Patrice Sager
Bern, 6. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Die Wichtigkeit angemessener Mietzinslimiten in der Sozialhilfe	2
3	Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien: Überschreitungsquote und Wohnungsmarkt	4
3.1	Aktuelle Überschreitungsquote der unterstützten Fälle	4
3.2	Die Mietkosten preisgünstiger Wohnungen (Wohnungsmarkt)	7
4	Ableitung der Empfehlungen für angemessene Mietzinsrichtlinien	11
5	Vollzug der Mietzinsrichtlinien durch die Sozialdienste	22
6	Regionale Koordination von Mietzinsrichtlinien	23
	Literaturverzeichnis	24
	Anhang	25
A-1	Weiterführende Erläuterungen	25

1 Einleitung

Die Sozialdienste Jegenstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl sowie die jeweiligen angegliederten Gemeinden sehen Handlungsbedarf hinsichtlich der Mietzinsrichtlinien (MRL) in der Sozialhilfe. Sie haben dazu ein Mandat vergeben, welches die aktuellen MRL einer Prüfung unterziehen und konkrete Vorschläge für Anpassungen der MRL erarbeiten soll. Die drei Sozialdienste verfolgen das Anliegen gemeinsam, da mit Blick auf die interkommunale Zusammenarbeit und die Weiterentwicklung der bestehenden Kooperation ein abgestimmtes Vorgehen vorteilhaft sowie auch eine allfällige Harmonisierung der MRL zu prüfen ist.

Der vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse der Überprüfung der Mietzinsrichtlinien durch das Büro BASS und die daraus abgeleiteten Empfehlungen für die Festlegung neuer angemessener Mietzinsrichtlinien. **Kapitel 2** beleuchtet die fachliche Notwendigkeit angemessener Mietzinslimiten und legt dar, weshalb veraltete und unangemessene Richtwerte den eigentlichen Zweck der Sozialhilfe gefährden sowie zu administrativen Leerläufen führen. **Kapitel 3** erarbeitet die benötigten Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien. Es werden die Überschreitungsquoten der von der Sozialhilfe aktuell unterstützten Fälle bei den geltenden MRL berechnet sowie die Mietkosten der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen preisgünstigen Wohnungen aufgezeigt.

Kapitel 4 bildet das Kernstück des Berichts, in dem auf Basis der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen und berechneten hypothetischen Überschreitungsquoten nach Haushaltsgrösse abgestufte Empfehlungen für angemessene Mietzinsrichtlinien hergeleitet werden. Es enthält für jeden Sozialdienst auf einer Doppelseite eine kompakte Übersicht mit der BASS-Basisempfehlung sowie weiteren Grundlagen, mit denen Sozialdienste und Sozialbehörden von der Basisempfehlung abweichende MRL innerhalb einer grösseren Bandbreite festlegen können. Eine solche Übersicht findet sich auch für die Gesamtregion aller drei Sozialdienste zusammen. **Eilige Leserinnen und Leser, die sich einzig für die Empfehlung und nicht für deren genauere Herleitung interessieren, können direkt diese Übersichten ab Seite 11 konsultieren.**

Die beiden abschliessenden Kapitel widmen sich zwei wichtigen Aspekten im Zusammenhang mit den Mietzinsrichtlinien. **Kapitel 5** blickt auf die Vollzugspraxis bei der Durchsetzung der Mietzinsrichtlinien durch die Sozialdienste und thematisiert auch flankierende Massnahmen, wie etwa die Begleitung armutsbetroffener Haushalte bei der Wohnungssuche. **Kapitel 6** erörtert die Vorteile und unterschiedlichen Stufen einer regional koordinierten Festlegung von Mietzinsrichtlinien. Weiterführende Erläuterungen zu den verwendeten Datengrundlagen, zu den Berechnungen und zur methodischen Vorgehensweise finden sich im **Anhang**.

2 Die Wichtigkeit angemessener Mietzinslimiten in der Sozialhilfe

Das Kapitel widmet sich der grundsätzlichen Bedeutung und Funktion von Mietzinsrichtlinien (MRL) in der Sozialhilfe. Es legt dar, welche primären Ziele mit diesen Obergrenzen verfolgt werden und auf welchen fachlichen Grundlagen sie sich zu stützen haben. Zudem werden die negativen Auswirkungen ausgeführt, welche veraltete und unrealistisch tiefe Limiten sowohl auf die Lebensbedingungen der betroffenen Klientinnen und Klienten als auch auf die Ressourcen und administrativen Abläufe der zuständigen Sozialdienste haben.

Mietzinslimiten haben sich am aktuellen regionalen Wohnungsangebot zu orientieren

Mietzinsrichtlinien legen nach Haushaltsgrösse abgestufte Obergrenzen der Mietkosten fest, welche die Sozialhilfe für bedürftige Einzelpersonen oder Familien maximal übernimmt. Das primäre Ziel dieser Limiten besteht darin, zu verhindern, dass die öffentliche Sozialhilfe für unverhältnismässig teuren Wohnraum aufkommen muss. Gleichzeitig sollen sie sicherstellen, dass Sozialhilfebeziehende in Wohnungen leben, die gemessen an lokalen Standards preiswert und ihrer Familiensituation angemessen sind.

Die Festlegung dieser Limiten erfolgt durch die zuständigen Sozialdienste und Sozialbehörden, sie darf jedoch nicht willkürlich erfolgen. Gemäss Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) und kantonalen Vorgaben sind Gemeinden zu einer sachgerechten und regelmässigen Überprüfung ihrer Mietzinsrichtlinien angehalten (Erläuterungen SKOS RL C.4.1, siehe auch entsprechende Ausführungen «Mietzins» im BKSE Sozialhilfe-Handbuch). Mietzinsrichtlinien müssen auf einer fachlich begründeten Berechnungsmethode basieren, die sich auf aktuelle Daten des lokalen oder regionalen Wohnungsangebots abstützt. Zudem dürfen Mietzinsrichtlinien nicht als politisches Steuerungsinstrument missbraucht werden. So ist es etwa unzulässig, Mietzinslimiten künstlich tief zu halten, um so den Zuzug von wirtschaftlich schwachen Personen in eine Gemeinde zu verhindern.

Unrealistische Mietzinslimiten belasten Klienten unnötig und erzeugen administrativen Leerlauf

In Anbetracht der hohen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt gewinnt die periodische Überprüfung der Limiten an Dringlichkeit. Sind die Mietzinsrichtlinien veraltet und folglich zu tief angesetzt, ist es den Betroffenen de facto häufig unmöglich, noch richtlinienkonformen Wohnraum zu finden. Die Limite übersteigende Mietkosten werden in Ausnahmefällen von der Sozialhilfe übernommen, wenn ein Umzug unzumutbar ist, bspw. aufgrund eines schlechten Gesundheitszustands oder der sozialen Verwurzelung einer Familie. Ansonsten sehen sich Klientinnen und Klienten ohne günstigere Wohnungsalternative gezwungen, die Differenz zur tatsächlichen Miete aus dem «Grundbedarf» zu bestreiten – jenem Geld, das eigentlich für Lebensmittel, Kleidung und den täglichen Lebensunterhalt vorgesehen ist. Dies führt unweigerlich zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen und hebt den eigentlichen Zweck der Sozialhilfe aus.

Von aktuellen und angemessenen Mietzinsrichtlinien profitieren nicht zuletzt auch die Sozialdienste selbst. Der oft aussichtslose Versuch von Sozialarbeitenden, unrealistisch tiefe Mietzinslimiten bei den Klientinnen und Klienten durchzusetzen, mündet in administrativen Leerläufen und bindet wertvolle sozialarbeiterische Ressourcen. Wenn die vordergründig zu teure Wohnung und die erfolglose Wohnungssuche zu Dauerthemen in den Beratungsgesprächen werden, belastet dies den professionellen Beziehungsaufbau. Bei den Betroffenen lösen drohende Wohnungsverluste und finanzielle Engpässe beträchtlichen Stress und Ängste aus, was Bemühungen zur beruflichen Integration und raschen Wiederherstellung der finanziellen Selbständigkeit behindert. Darüber hinaus erschweren unrealistisch zu tief angesetzte Mietzinsrichtlinien auch die Identifikation jener Fälle mit überhöhtem Mietzins, bei denen tatsächlich Handlungsbedarf für die Sozialdienste besteht.

Vorgehen zur fachlich abgestützten Überprüfung der Mietzinslimiten

Obwohl sich kein einheitlicher Standard durchgesetzt hat, existieren für die Überprüfung, Festlegung und Koordination von Mietzinsrichtlinien erprobte Verfahren (siehe Dubach & Rudin 2016, Roulin et al. 2025). Im Zentrum einer fachlich fundierten Beurteilung stehen aktuelle Daten zum lokalen oder regionalen Wohnungsangebot in der Form von sogenannten «Angebotsmieten» – also jene Preise, zu denen freie Wohnungen auf dem Markt ausgeschrieben werden. Ein weiterer wichtiger Indikator zur Überprüfung bestehender Limiten ist die sogenannte «Überschreitungsquote». Diese beziffert den Anteil der unterstützten Sozialhilfefälle, deren tatsächliche Wohnkosten die geltenden Mietzinslimiten übersteigen. Fällt diese Quote substantiell aus, ist dies ein starkes Indiz dafür, dass die angewandten Limiten zu tief angesetzt sind. Für eine präzise Auswertung ist dabei stets nach unterschiedlichen Haushaltsgrössen mit ihrem je spezifischen Wohnraumbedarf zu differenzieren. Gestützt auf diese und weitere Grundlagen lassen sich fundierte Richtwerte herleiten und sinnvolle Bandbreiten definieren, innerhalb derer fachlich angemessene und politisch tragfähige Mietzinsrichtlinien bestimmt werden können.

3 Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien: Überschreitungsquote und Wohnungsmarkt

Die MRL-Empfehlung des Büro BASS basiert auf einer doppelten fachlich-empirischen Grundlage: Den effektiven Mietkosten der mit Sozialhilfe unterstützten Fälle sowie den aktuellen Mietpreisen der angebotenen preisgünstigen Wohnungen (Wohnungsmarkt). In Abschnitt 3.1 wird gestützt auf den effektiven Mietkosten der unterstützten Fälle die sogenannte Überschreitungsquote für die geltenden MRL berechnet. Abschnitt 3.2 legt die Bandbreiten der Mietkosten von preisgünstigen Wohnungen für die einzelnen Sozialdienstregionen dar.

Die Überschreitungsquoten, die Mietkosten preisgünstiger Wohnungen wie auch die Empfehlungen im späteren Teil des vorliegenden Berichts sind jeweils nach Haushaltsgrösse differenziert, da die Mietzinsrichtlinien in der Sozialhilfe nach Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen festgelegt werden. Die verwendeten und ausgewiesenen Mietkosten sind immer Nettomietzinsen exklusive Nebenkosten, und auch die empfohlenen MRL verstehen sich als Netto-Mietzinslimiten. Dies deshalb, da sich die Nebenkosten je nach Wohnsituation stark unterscheiden können und auch zeitlich schwanken, insbesondere aufgrund der Energiekosten. Ein solches Vorgehen wird auch von der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe SKOS empfohlen (SKOS 2025). Weiterführende Erläuterungen zu Datengrundlagen, Berechnungen und methodischer Vorgehensweise finden sich in Anhang A-1.

3.1 Aktuelle Überschreitungsquote der unterstützten Fälle

Die Überschreitungsquote – der Anteil der mit Sozialhilfe unterstützten Fälle, deren Mietkosten die geltenden Ansätze der Mietzinsrichtlinien übersteigen – ist ein wesentlicher Indikator zur Einschätzung der Angemessenheit der geltender wie auch allfälliger zukünftiger Mietzinsrichtlinien. Beträgt die Überschreitungsquote bspw. 20%, so bedeutet dies, dass 20% der von der Sozialhilfe unterstützten Fälle höhere Mietkosten haben, als die Mietzinsrichtlinien maximal vorsehen. Ist die Überschreitungsquote hoch, so ist dies ein starkes Indiz dafür, dass die angewandten Limiten zu tief sind. Dabei spielt es für die Analysen keine Rolle, ob der die MRL-Limite übersteigende Teil der Miete durch die unterstützten Personen selbst getragen oder als begründete Ausnahme (Zumutbarkeit, Verhältnismässigkeit, Härtefälle usw.) durch den Sozialdienst übernommen wird. Die Berechnung der Überschreitungsquote stützt sich auf Daten zu den Wohnkosten aus den Fallführungssystemen der Sozialdienste (Stand März 2026). Berücksichtigt werden nur Fälle, die bereits mindestens 3 Monate unterstützt werden und solche mit regulären Mietkosten.

In den folgenden drei Tabellen ist jeweils für die einzelnen Sozialdienst-Regionen nach Haushaltsgrösse differenziert die aktuelle Überschreitungsquote ausgewiesen - der Anteil der unterstützten Fälle mit die geltenden Mietzinslimiten übersteigenden Wohnkosten. Zusätzlich aufgeführt ist in den Tabellen das mittlere Ausmass (Median) der Überschreitung, die Überschreitungshöhe. Damit lässt sich einschätzen, wie gravierend die Überschreitungen sind – handelt es sich nur um wenige Franken oder um substanzielle Beträge, welche den Grundbedarf für den Lebensunterhalt der unterstützten Haushalte potenziell einschnürend reduzieren.

Die Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe der effektiven Mietkosten der unterstützten Fälle bei jeweils geltenden – und je nach Sozialdienst unterschiedlichen – MRL-Limite für die gesamte Region der drei Sozialen Dienste Jegenstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl zeigt Tabelle 4 am Schluss dieses Kapitels.

3 Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien: Überschreitungsquote und Wohnungsmarkt

Die **teils hohen bis sehr hohen Überschreitungsquoten bei den aktuell geltenden MRL** aller drei Sozialdienste sind ein deutlicher Indikator dafür, dass diese nicht mehr angemessen sind und entsprechend Handlungsbedarf besteht, diese anzupassen.

Tabelle 1: Aktuelle Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe der Mietkosten der unterstützten Fälle bei geltender MRL-Limite, **SD Jegenstorf**

	Haushaltsgrösse						Total
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	
Geltende MRL-Limite (CHF)	900	1100	1250	1550	1650	1800	-
Aktuelle Überschreitungsquote (%)	21%	58%	38%	40%	.	.	34%
Überschreitungshöhe (Median) (CHF)	225	150	250	111	.	.	184
Anzahl Fälle	39	19	8	5	<5	.	73

Lesebeispiel: Bei einer Haushaltsgrösse von 3 Personen übersteigen die effektiven Mietkosten die geltenden MRL-Limiten bei 38% der unterstützten Fälle. Die MRL-Limite wird dabei im Mittel (Median) um 250 CHF überschritten. Die Überschreitungsquote über alle Haushaltsgrössen (Total) beträgt 34%, die MRL-Limite wird dabei im Mittel (Median) um 184 CHF überschritten.

Bemerkungen: Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe bei Haushaltsgrössen mit weniger als 5 Fällen nicht berechnet.
Quelle: Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Tabelle 2: Aktuelle Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe der Mietkosten der unterstützten Fälle bei geltender MRL-Limite, **SD Münchenbuchsee**

	Haushaltsgrösse						Total
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	
Geltende MRL-Limite (CHF)	800	1000	1300	1500	1700	1750	1109
Aktuelle Überschreitungsquote (%)	63%	73%	57%	29%	21%	.	56%
Überschreitungshöhe (Median) (CHF)	180	185	90	239	110	.	173
Anzahl Fälle	68	48	23	28	14	<5	185

Bemerkungen: Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe bei Haushaltsgrössen mit weniger als 5 Fällen nicht berechnet.
Quelle: Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Tabelle 3: Aktuelle Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe der Mietkosten der unterstützten Fälle bei geltender MRL-Limite, **SD Urtenen-Schönbühl**

	Haushaltsgrösse						Total
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	
Geltende MRL-Limite (CHF)	800	1100	1300	1500	1700	1800	1175
Aktuelle Überschreitungsquote (%)	50%	71%	61%	54%	0%	.	57%
Überschreitungshöhe (Median) (CHF)	194	137	98	50	.	.	128
Anzahl Fälle	26	31	28	13	6	<5	106

Bemerkungen: Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe bei Haushaltsgrössen mit weniger als 5 Fällen nicht berechnet.
Quelle: Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Tabelle 4: Aktuelle Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe bei geltender MRL-Limite der Mietkosten der unterstützten Fälle, **Gesamtregion der 3 Sozialdienste**

	Haushaltsgrösse						Total
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	
Geltende MRL-Limite (CHF)	<i>unterschiedliche MRL-Limiten je nach Sozialdienst, siehe Tab. oben</i>						
Aktuelle Überschreitungsquote (%)	48%	69%	56%	37%	14%	0%	51%
Überschreitungshöhe (Median) (CHF)	197	150	98	180	110	.	159
Anzahl Fälle	133	98	59	46	22	6	364

Bemerkungen: Überschreitungsquote und Überschreitungshöhe bei Haushaltsgrössen mit weniger als 5 Fällen nicht berechnet.

Quelle: Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

In Kapitel 4 werden die Informationen zu den effektiven Mietkosten der unterstützten Fälle und das Vorgehen zur Bestimmung der Überschreitungsquote verwendet, um angemessene neue Mietpreisgrenzen zu bestimmen. Dazu werden (hypothetische) Überschreitungsquoten für ausgewählte Kennzahlen zu den Mietkosten preisgünstiger Wohnungen berechnet. Diese Kennzahlen zu den Mietkosten preisgünstiger Wohnungen werden im nun folgenden Abschnitt 3.2 eingeführt.

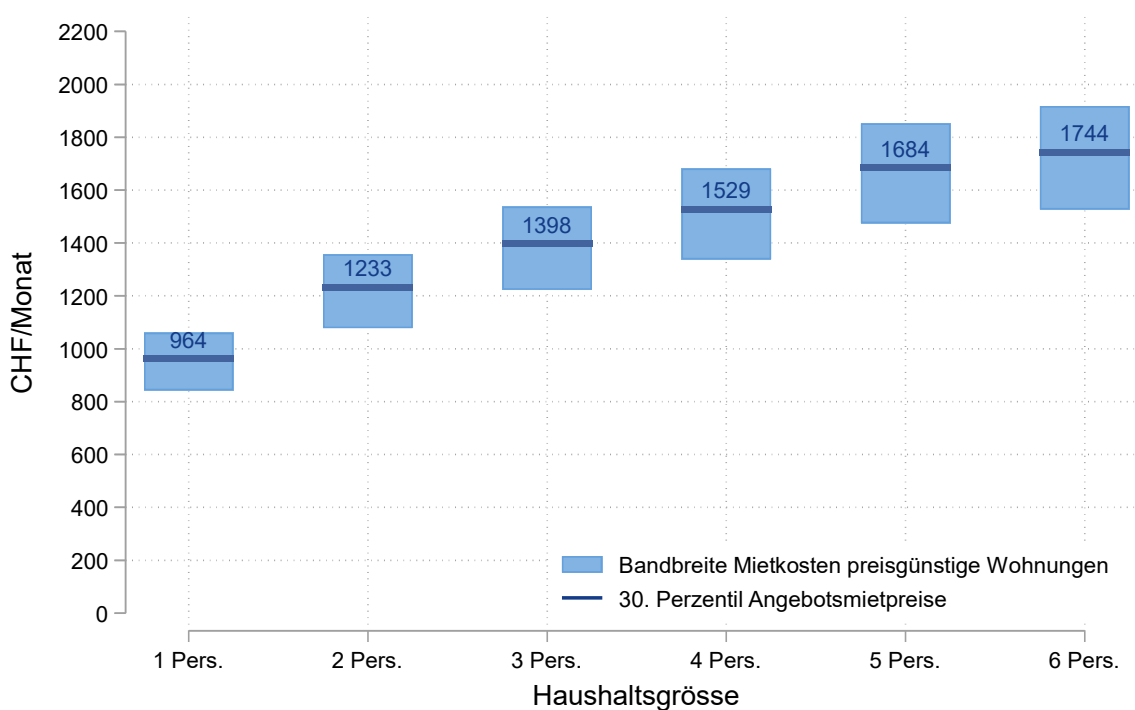
3.2 Die Mietkosten preisgünstiger Wohnungen (Wohnungsmarkt)

Das aktuelle Angebot an preisgünstigen Wohnungen wird gestützt auf die inserierten Mietobjekte im jüngsten verfügbaren Quartal bestimmt (1. Quartal 2026). Datenbasis bildet die systematische Mietpreiserhebung von Wüest Partner. Da die einzelnen Sozialdienste jeweils für mehrere Gemeinden zuständig sind, werden die statistischen Kennzahlen dieser Gemeinden bestandsgewichtet zusammengeführt.

Den einzelnen Haushaltsgrössen, wie sie in der Sozialhilfe zur Differenzierung der Mietzinslimiten verwendet werden, sind jeweils mehrere Wohnungsgrössen zugeordnet, die für Haushalte mit der jeweiligen Personenzahl angemessen sind. Hierfür werden primär die Zimmerbedarfe der für eine Haushaltsgrösse üblichen Haushaltskonstellationen herangezogen, die gemäss Eurostat zur Vermeidung von Überbelegung minimal benötigt werden.

In den folgenden Abbildungen sind die Bandbreiten der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen nach Haushaltsgrössen für die einzelnen Sozialdienst-Regionen dargestellt. Als Mietpreis wird die monatliche Nettomiete, exklusive Nebenkosten, ausgewiesen. Die hellblau ausgewiesenen Bandbreiten umfassen Wohnungen mit Mietpreisen in der unteren Hälfte des gesamten relevanten Wohnungsangebots – zwischen dem 10. Perzentil und dem 50. Perzentil (Median).¹ Zentralwert des Mietpreises für eine preisgünstige Wohnung bildet das 30. Perzentil (dunkelblaue Linie und Zahl) – konkret sind 30% der ausgeschriebenen Wohnungen gleich teuer oder günstiger zu mieten als die ausgewiesene Zahl, 70% der ausgeschriebenen Wohnungen sind teurer.

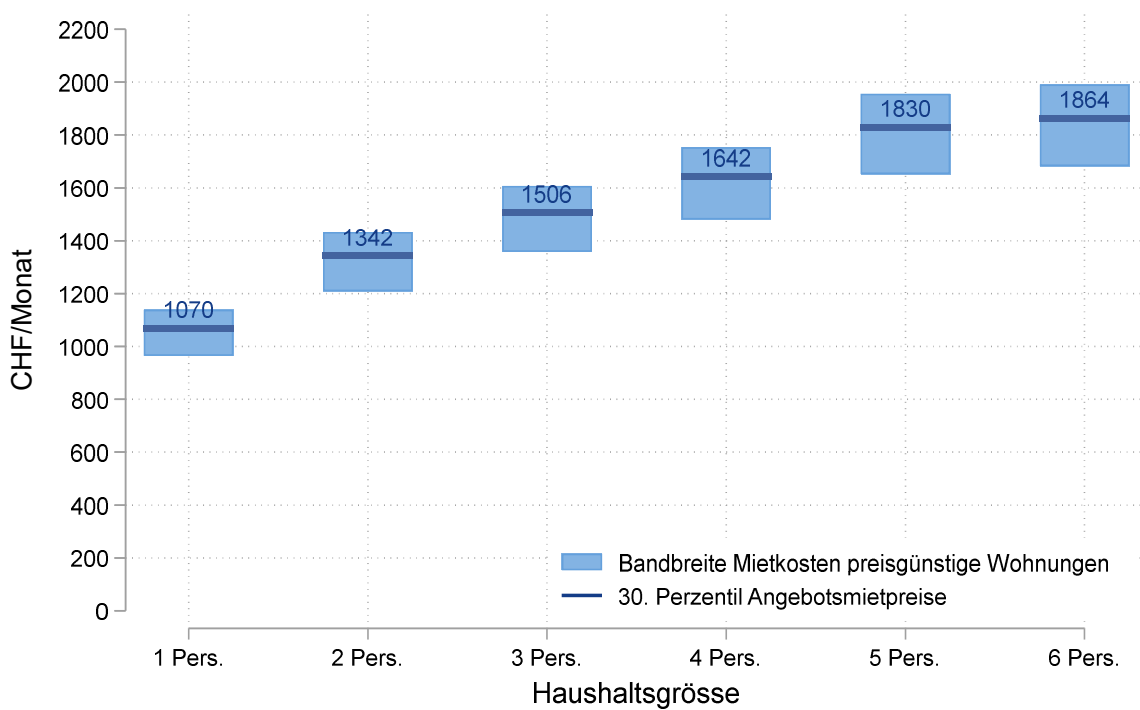
Abbildung 1: Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen nach Haushaltsgrösse, **SD Jegenstorf**



Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

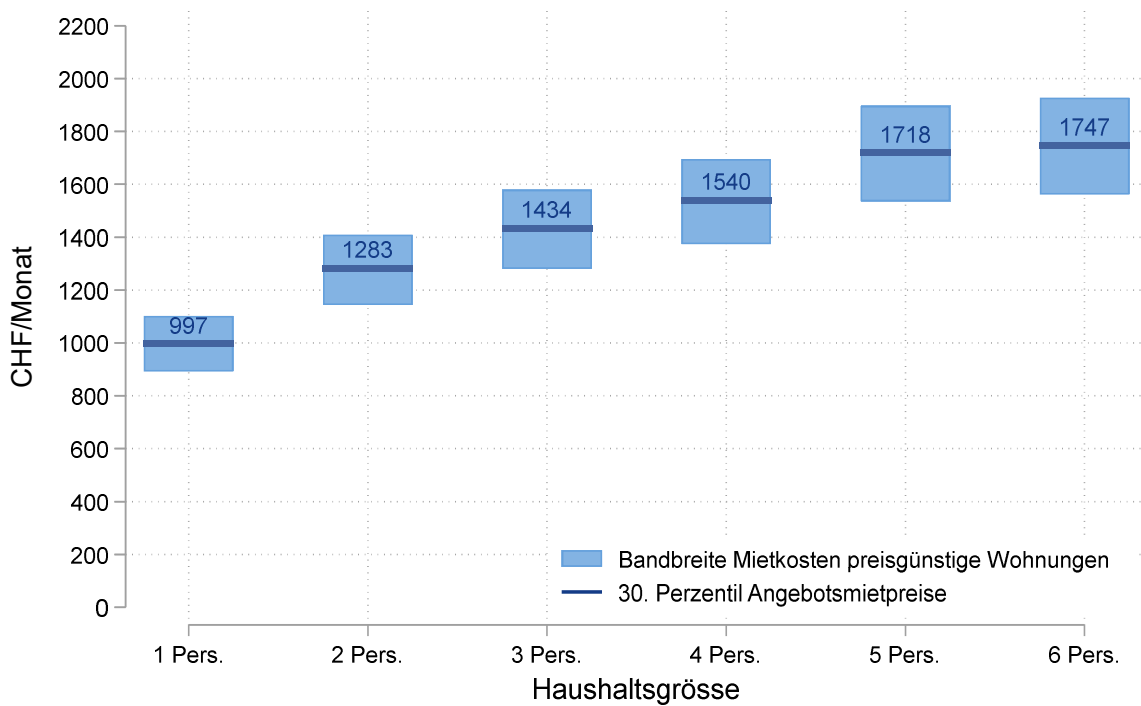
¹ Die Werte der hier nur grafisch dargestellten 10. und 50. Perzentile sind in Kapitel 4 in den Tabellen der Übersichten zur Bestimmung der MRL ausgewiesen.

Abbildung 2: Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen nach Haushaltsgrösse, **SD Münchenbuchsee**

Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

Abbildung 3: Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen nach Haushaltsgrösse, **SD Urtenen-Schönbühl**

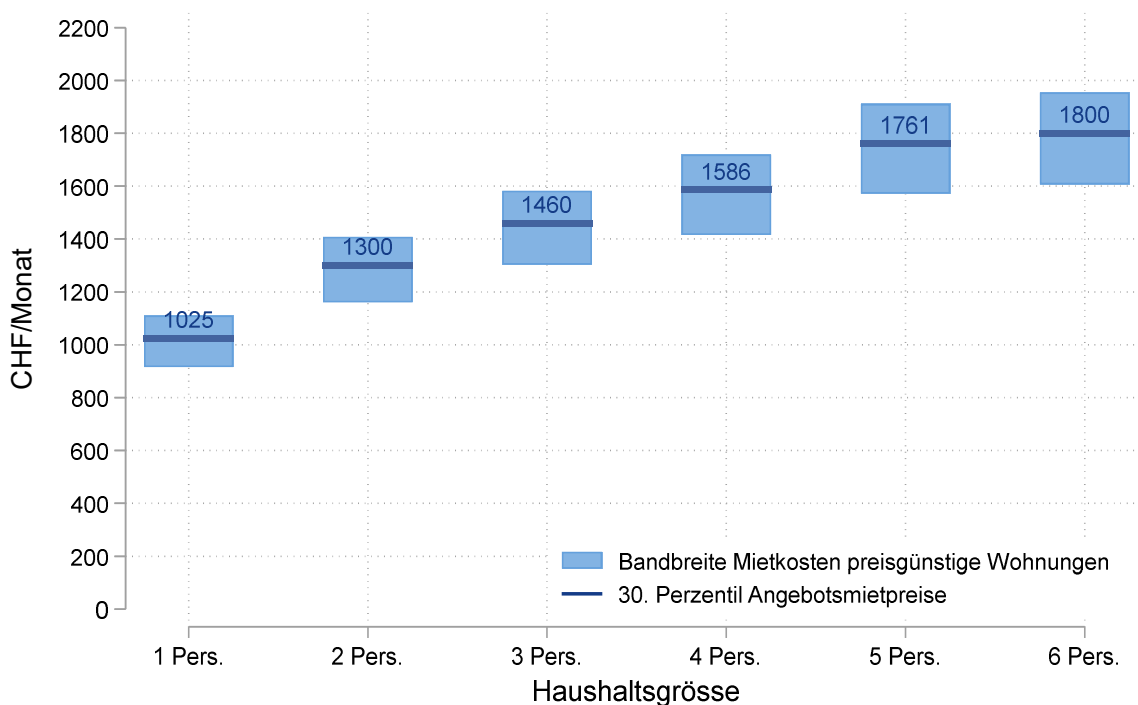


Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

Abbildung 4 zeigt die Bandbreite der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen für die gesamte Region der drei Sozialen Dienste Jegenstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl. Hierfür wurden die statistischen Kennzahlen aller Gemeinden bestandsgewichtet zusammengeführt, für welche die drei Sozialdienste zuständig sind. Diese übergeordnete Bandbreite bildet eine Grundlage zur Ableitung von sozialdienstübergreifenden MRL, welche für die gesamte Region der drei Sozialen Dienste Jegenstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl angemessen sind (siehe Kapitel 4).

Abbildung 4: Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen nach Haushaltsgrösse, **Gesamtregion der 3 Sozialdienste**



Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

4 Ableitung der Empfehlungen für angemessene Mietzinsrichtlinien

Im vorliegenden Kapitel werden basierend auf den in Kapitel 3 ausgeführten Grundlagen die Empfehlungen zu angemessenen Mietzinsrichtlinien hergeleitet. Für ausgewählte Mietpreisgrenzen wird dazu jeweils die hypothetische Überschreitungsquote berechnet – der Anteil der unterstützten Fälle, bei denen die effektiven Mietkosten über der jeweiligen Grenze liegen. Die Überschreitungsquote sollte bei einem Mietpreis, der sich als Mietzinslimite eignet, nicht zu hoch ausfallen.

Nachfolgend findet sich für jeden der drei Sozialen Dienste Jegenstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl jeweils eine Doppelseite mit einer kompakten Übersicht aller für die Empfehlungen relevanten Grundlagen. Auf diese stützt sich die ausgewiesene BASS-Basisempfehlung, zugleich zeigen diese Grundlagen die Ermessensspielräume auf, innerhalb derer von der Basisempfehlung abweichende MRL festgelegt werden können. Die Doppelseite enthält jeweils folgende Elemente:

■ Tabelle Mietkosten preisgünstige Wohnungen und hypothetische Überschreitungsquoten:

Ausgewiesen sind der Zentralwert (30. Perzentil) sowie das obere und untere Band der Mietkosten für preisgünstige Wohnungen (50. und 10. Perzentil), jeweils mit der berechneten hypothetischen Überschreitungsquote, die eine MRL auf dem jeweiligen Niveau zur Folge hätte. Das obere und untere Band zeigen dabei die **maximale Spannweite** auf, innerhalb der **von der BASS-Basisempfehlung abweichende MRL** festgelegt werden können, die potenziell angemessen sind. Die Basisempfehlung kann erhöht, aber auch gesenkt werden: Abweichende MRL-Empfehlungen können sich eher am oberen Band (50. Perzentil) oder am unteren Band (10. Perzentil) der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen orientieren – wobei die Wohnungssuche für die Betroffenen entsprechend tendenziell einfacher oder schwieriger ausfällt.

Wichtig zu beachten: Bei der Festlegung der MRL ist **zwingend auch die Höhe der Überschreitungsquote zu berücksichtigen**, diese sollte nämlich nicht zu hoch ausfallen. Eine hohe (hypothetische) Überschreitungsquote ist ein Indiz dafür, dass es den unterstützten Haushalten gesamthaft schwerfallen, respektive einem wesentlichen Teil es nicht möglich sein wird, eine Wohnung innerhalb der entsprechenden Mietzinslimite zu finden. Es gibt kein etabliertes Kriterium, ab wann eine Überschreitungsquote zu hoch ist. Als substantiell und problematisch ist sicherlich eine Überschreitungsquote von über 25% einzustufen. Aus diesem Grund ist in der Tabelle die Grenze der 25%-Überschreitungsquote ausgewiesen – eine gewählte neue Mietzinslimite, die unterhalb dieser Grenze liegt, hätte eine Überschreitungsquote bei den aktuell unterstützten Fällen von über 25% zur Folge. Entsprechend liegt die Basisempfehlung des Büro BASS zur angemessenen Mietzinslimite, welche sich primär am Zentralwert der Mietkosten für eine preisgünstige Wohnung orientiert, konsequent über diesem Wert und behandelt diesen als Untergrenze.

Die Überschreitungsquote ist bei einer zu tiefen Anzahl an unterstützten Fällen ($N < 5$) nicht verlässlich und wird dann nicht berechnet, dies betrifft insbesondere weniger häufig vorkommende Haushaltsgrößen von 5 oder mehr Personen. Die entsprechende Kennzahl steht dann nicht zur Verfügung und die Bestimmung einer angemessenen Fallzahl muss sich auf andere Kriterien abstützen (stärkere Gewichtung des Zentralwerts der Mietkosten für preisgünstige Wohnungen, Orientierung an der für die Gesamtregion berechneten Überschreitungsquote, Einschätzung durch die Fachpersonen des Sozialdiensts).

■ **Abbildung mit der Bandbreite preisgünstige Wohnungen und diversen Limiten:** Die Abbildung zeigt die Bandbreite preisgünstiger Wohnungen (hellblaue Box, mit oberem und unterem Band, Zentralwert: dunkelblaue Linie). Vervollständigt wird die Abbildung mit verschiedenen Mietpreisgrenzen, so dass deren Lage relativ zur Bandbreite preisgünstiger Wohnungen deutlich wird, womit die Bestimmung sinnvoller Ermessensspielräume vereinfacht wird:

4 Ableitung der Empfehlungen für angemessene Mietzinsrichtlinien

- **Mietpreisgrenze 25%-Überschreitungsquote** (rote Linie). Wird eine neue Mietzinslimite unterhalb dieser Grenze festgelegt, wäre dies problematisch. In diesem Fall würden mehr als 25% der aktuell unterstützten Fälle Mietkosten aufweisen, die über der zulässigen Mietzinsobergrenze liegen.
- **EL Mietzinsmaxima** (grüne Linie). In der Regel wird darauf geachtet, dass die MRL der Sozialhilfe nicht höher als die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV ausfallen. Ausgewiesen sind die EL-Mietzinsmaxima für die Region 2, die für die überwiegende Mehrheit der Gemeinden im Einzugsgebiet der drei Sozialdienste gelten.
- **Mietzinslimite gemäss geltenden MRL** (gelb gestrichelt). Kennzeichnet die aktuell geltende Mietzinslimite und zeigt deren Lage im Vergleich zur Bandbreite preisgünstiger Wohnungen sowie zu den anderen Mietpreisgrenzen.

■ **Tabelle Entwicklung der Mietkosten:** Die Tabelle weist die zeitliche Entwicklung der Mietkosten in den vergangenen 5 Jahren spezifisch für preisgünstige Wohnungen aus (30. Perzentil). Die Entwicklung der Mietpreise reflektiert die Dynamik des Wohnungsmarkts und ist eine wertvolle Zusatzinformation bei der Festlegung neuer Mietzinsrichtlinien. Je höher die Dynamik, desto begrenzter ist die voraussichtliche «Haltbarkeit» neuer Mietzinsrichtlinien, da diese schneller veralten. Umso wichtiger ist dann die regelmässige Überprüfung und Anpassung der MRL.

Das Büro BASS empfiehlt eine **regelmässige Prüfung** der MRL in Abhängigkeit von der Dynamik des Wohnungsmarkts, **mindestens jedoch alle 3-4 Jahre**, damit die Aktualität der MRL gewährleistet ist.

■ **Tabelle BASS-Basisempfehlung angemessene Mietzinsrichtlinien.** Die abschliessende Tabelle weist die Basisempfehlung des Büro BASS für angemessene MRL aus. Diese orientiert sich primär am Zentralwert der Mietkosten für eine preisgünstige Wohnung, wobei die 25%-Überschreitungsquote als Untergrenze fungiert, die nicht unterschritten werden darf. Ergänzend sind jeweils die hypothetischen Überschreitungsquoten ausgewiesen, die eine solche MRL zur Folge hätte.

Mögliche ergänzend zu berücksichtigende Faktoren bei der Festlegung der MRL

Für die definitive Festlegung der MRL durch die Sozialdienste und Sozialbehörden sind primär die im vorliegenden Bericht enthaltenen Grundlagen relevant (BASS-Basisempfehlung, obere und untere Bandbreite der Mietkosten preisgünstiger Wohnung, 25%-Überschreitungsquote). Ergänzend können weitere relevante Faktoren in die Entscheidungsfindung mit einfließen. Diese unterscheiden sich je nach spezifischem Kontext und lassen sich nicht abschliessend bestimmen, es sind dies bspw.:

- Zeitliche Entwicklung der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen
- Einschätzungen durch die Fachpersonen des Sozialdiensts, die mit der Situation der unterstützten Haushalte und deren Herausforderungen bei der Wohnungssuche vertraut sind
- Höhe der bestehenden Mietzinsrichtlinien (Kontinuität)
- finanzieller Spielraum einer Gemeinde
- Vergleich/Koordination mit den Mietzinsrichtlinien umliegender Gemeinden
- Vollzugspraxis bei der Durchsetzung der MRL (u.a. Ausnahmeregelungen, Umgang mit Härtefällen)

Ergebnisse gesamte Region der drei Sozialen Dienste: Im Anschluss an die Ergebnisse für die einzelnen Sozialdienste zeigt eine weitere Doppelseite die Ergebnisse für die Gesamtregion der drei Sozialdienste Jegenstorf, Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl. Hierfür wurden die statistischen Kennzahlen aller Gemeinden, für welche die drei Sozialdienste zuständig sind, bestandsgewichtet zusammengeführt. Daraus wird eine sozialdienstübergreifende, einheitliche MRL-Empfehlung für die Gesamtregion der drei Sozialdienste abgeleitet. Zusätzlich zur Basisempfehlung des BASS werden auch hier die verfügbaren Ermessensspielräume aufgezeigt, innerhalb derer davon abweichende MRL festgelegt werden können.

Mietzinslimiten für junge Erwachsene

Die Festlegung der Mietzinslimiten für junge Erwachsene (18 bis 25 Jahre) unterliegt besonderen Regeln, da an diese Altersgruppe von der Sozialhilfe spezifische Erwartungen bezüglich der Wohnform gestellt werden. Von jungen Erwachsenen ohne abgeschlossene Erstausbildung wird erwartet, dass sie bei den Eltern wohnen. Ist ein Zusammenleben mit den Eltern nicht möglich oder nicht zumutbar, ist eine kostengünstige Wohngelegenheit zu finanzieren (SKOS-Richtlinie C.4.2.). Konkret wird erwartet, dass junge Erwachsene in einem Mehrpersonenhaushalt, bspw. einer Zweckwohngemeinschaft, leben.

Junge Erwachsene, die nicht bei den Eltern wohnen, wird im Kanton Bern entsprechend maximal die **Hälfte des Mietzinses für einen 2-Personenhaushalt** angerechnet (BKSE-Handbuch). Der angemessene Mietzins für junge Erwachsene ist somit aus den ordentlichen Mietzinsrichtlinien abzuleiten, er wird in der BASS-Basisempfehlung nicht gesondert ausgewiesen. Ausgehend etwa von der Basisempfehlung für angemessene Mietzinsrichtlinien für die Gesamtregion der 3 Sozialdienste (S. 21 unten) resultiert eine Limite für junge Erwachsenen von 650 CHF.² Nur in begründeten Ausnahmefällen wird jungen Erwachsenen das Führen eines Einpersonenhaushalts bewilligt und es kommen die ordentlichen Mietzinslimiten zur Anwendung.

² 1'300 CHF (Mietzinslimite 2 Personen-Haushalt) / 2 = 650 CHF.

Übersicht Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien und Empfehlung, Sozialdienst Jegenstorf

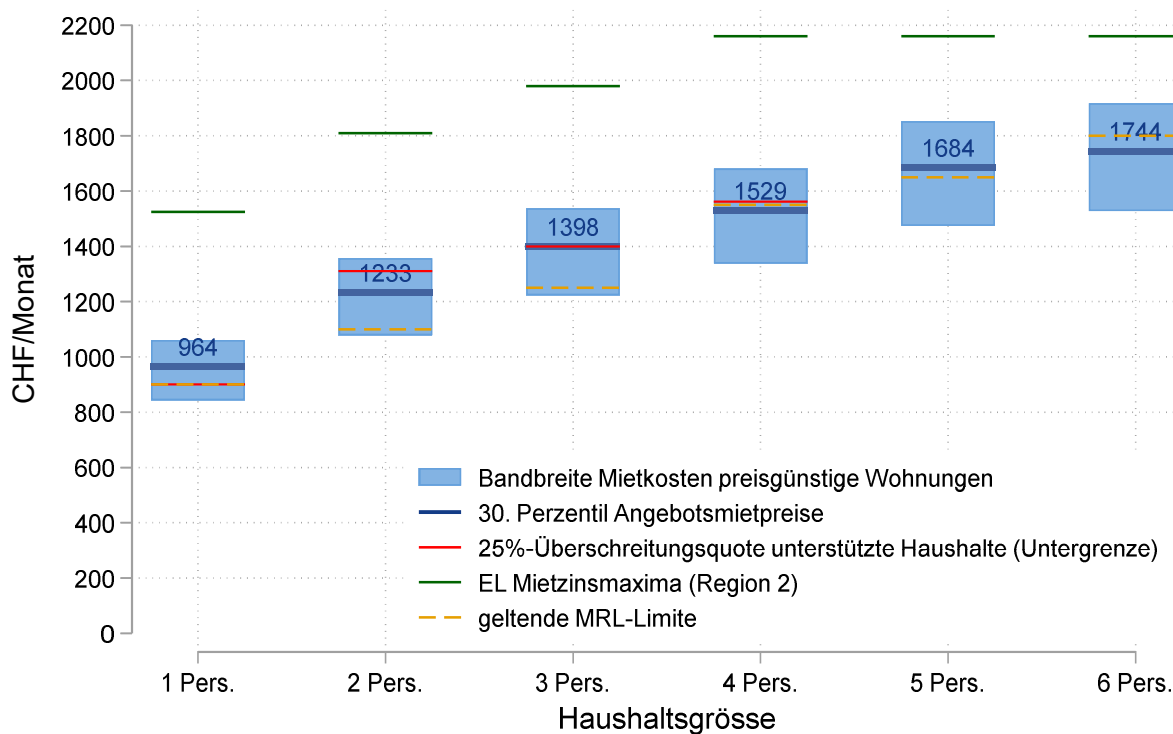
Tabelle 5: Mietkosten preisgünstige Wohnungen und hypothetische Überschreitungsquoten

	Haushaltsgrösse											
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.	
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ
Zentralwert preisgünstige Wg. (p30)	964	15%	1233	37%	1398	25%	1529	40%	1684	.	1744	.
Oberes Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p50)	1061	15%	1357	11%	1538	13%	1682	20%	1853	.	1918	.
Unteres Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p10)	843	51%	1078	58%	1223	50%	1338	80%	1475	.	1527	.
25%-Überschreitungsquote (Untergrenze)	900	25%	1310	25%	1400	25%	1562	25%	.			25%

Bemerkungen: ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn N < 5).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Abbildung 5: Synthese mit Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen und div. Limiten



Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band). Überschreitungsquote nicht berechnet, wenn N < 5.

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

Tabelle 6: Zeitliche Entwicklung der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen

	Veränderung in %
Jährliche Veränderung (Ø)	+1.8%
Veränderung der letzten 5 Jahre gesamthaft	+9.5%

Bemerkungen: Entwicklung der Mietkosten 30. Perzentil (Zentralwert preisgünstige Wohnungen), gewichteter Durchschnitt über alle Haushaltsgrössen. Jährliche Veränderung (Ø): durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR)
 Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS

BASS-Basisempfehlung für angemessene Mietzinsrichtlinien, SD Jegenstorf

Tabelle 7: Basisempfehlung angemessene Mietzinsrichtlinien

	Haushaltsgrösse												
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.		Total
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	ÜQ
Basisempfehlung BASS angemessene MRL	964	15%	1'310	21%	1'400	25%	1'562	20%	1'684	.	1'744	.	18%

Bemerkungen: Die Basisempfehlung orientiert sich jeweils primär am Zentralwert der Mietkosten für eine preisgünstige Wohnung, wobei die Untergrenze der 25%-Überschreitungsquote nicht unterschritten werden darf. ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn N < 5).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Übersicht Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien und Empfehlung, Sozialdienst Münchenbuchsee

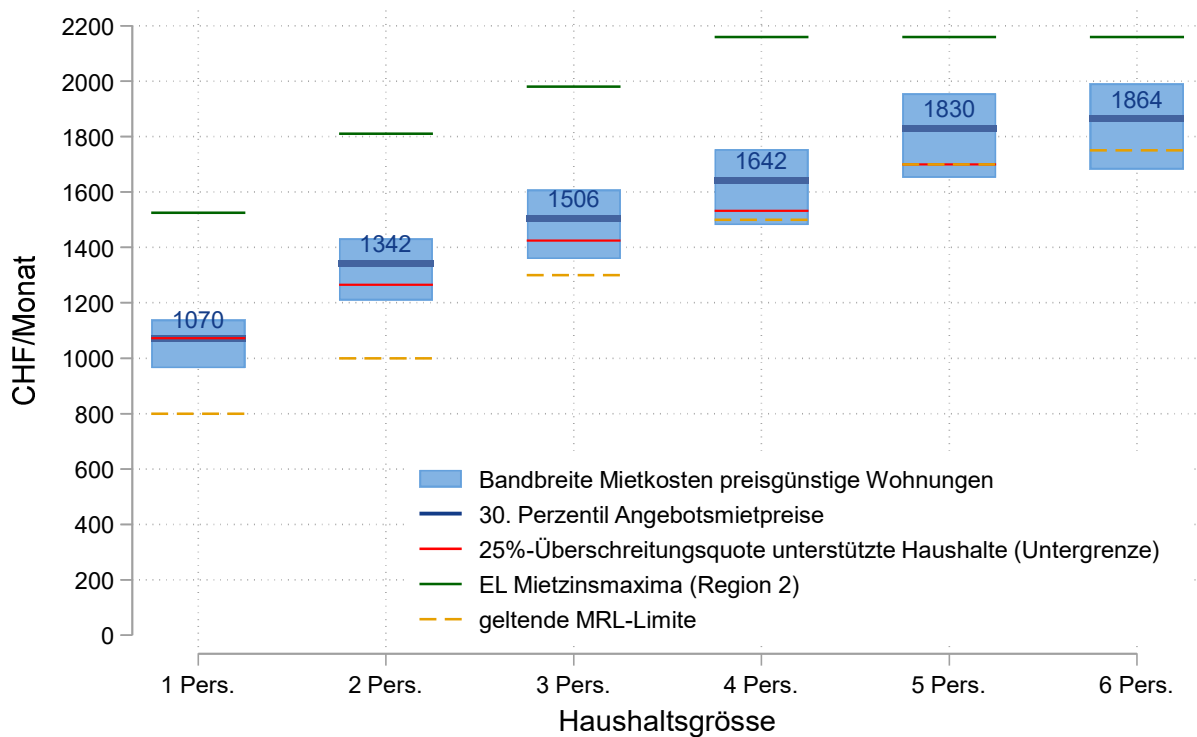
Tabelle 8: Mietkosten preisgünstige Wohnungen und hypothetische Überschreitungsquoten

	Haushaltsgrösse											
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.	
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ
Zentralwert preisgünstige Wg. (p30)	1070	25%	1342	15%	1506	4%	1642	18%	1830	7%	1864	.
Oberes Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p50)	1139	16%	1433	8%	1608	4%	1754	14%	1956	7%	1991	.
Unteres Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p10)	964	32%	1209	29%	1358	35%	1480	36%	1652	36%	1682	.
25%-Überschreitungsquote (Untergrenze)	1073	25%	1265	25%	1425	25%	1533	25%	1700	25%	.	25%

Bemerkungen: ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn N < 5).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Abbildung 6: Synthese mit Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen und div. Limiten



Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band). Überschreitungsquote nicht berechnet, wenn N < 5.

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

Tabelle 9: Zeitliche Entwicklung der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen

	Veränderung in %
Jährliche Veränderung (Ø)	+1.9%
Veränderung der letzten 5 Jahre gesamthaft	+10.1%

Bemerkungen: Entwicklung der Mietkosten 30. Perzentil (Zentralwert preisgünstige Wohnungen), gewichteter Durchschnitt über alle Haushaltsgrössen. Jährliche Veränderung (Ø): durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR)
 Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS

BASS-Basisempfehlung für angemessene Mietzinsrichtlinien, SD Münchenbuchsee

Tabelle 10: Basisempfehlung angemessene Mietzinsrichtlinien

	Haushaltsgrösse												
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.		Total
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	ÜQ
Basisempfehlung BASS angemessene MRL	1073	25%	1342	15%	1506	4%	1642	18%	1830	7%	1864	0%	17%

Bemerkungen: Die Basisempfehlung orientiert sich jeweils primär am Zentralwert der Mietkosten für eine preisgünstige Wohnung, wobei die Untergrenze der 25%-Überschreitungsquote nicht unterschritten werden darf. ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn N < 5).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Übersicht Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien und Empfehlung, Sozialdienst Urtenen-Schönbühl

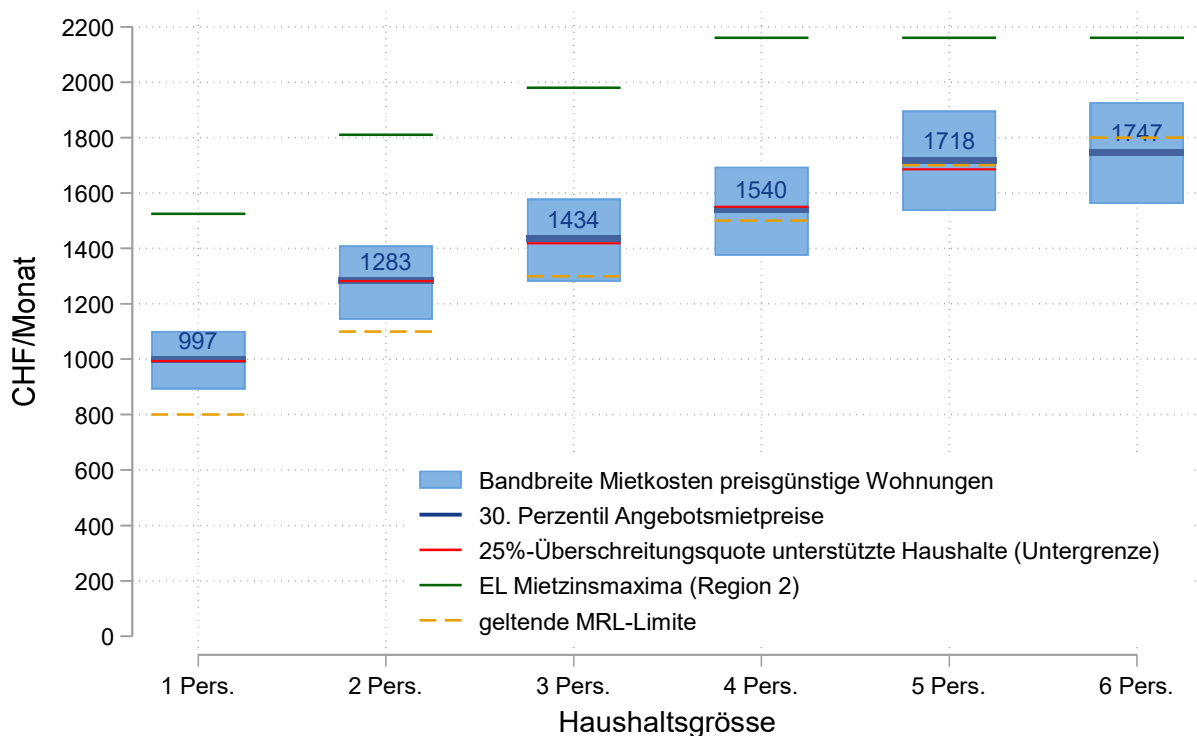
Tabelle 11: Mietkosten preisgünstige Wohnungen und hypothetische Überschreitungsquoten

	Haushaltsgrösse											
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.	
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ
Zentralwert preisgünstige Wg. (p30)	997	23%	1283	23%	1434	25%	1540	38%	1718	0%	1747	24%
Oberes Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p50)	1102	12%	1410	6%	1579	0%	1695	23%	1896	0%	1928	8%
Unteres Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p10)	892	38%	1143	58%	1280	68%	1374	69%	1536	50%	1561	57%
25%-Überschreitungsquote (Untergrenze)	994	25%	1282	25%	1418	25%	1550	25%	1685	25%	.	25%

Bemerkungen: ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn N < 5).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Abbildung 7: Synthese mit Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen und div. Limiten



Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band). Überschreitungsquote nicht berechnet, wenn N < 5.

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

Tabelle 12: Zeitliche Entwicklung der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen

	Veränderung in %
Jährliche Veränderung (Ø)	+0.8%
Veränderung der letzten 5 Jahre gesamthaft	+4.3%

Bemerkungen: Entwicklung der Mietkosten 30. Perzentil (Zentralwert preisgünstige Wohnungen), gewichteter Durchschnitt über alle Haushaltsgrössen. Jährliche Veränderung (Ø): durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR)
 Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS

BASS-Basisempfehlung für angemessene Mietzinsrichtlinien, SD Urtenen-Schönbühl

Tabelle 13: Basisempfehlung angemessene Mietzinsrichtlinien

	Haushaltsgrösse												
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.		Total
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	ÜQ
Basisempfehlung BASS angemessene MRL	997	23%	1283	23%	1434	25%	1550	23%	1718	0%	1747		23%

Bemerkungen: Die Basisempfehlung orientiert sich jeweils primär am Zentralwert der Mietkosten für eine preisgünstige Wohnung, wobei die Untergrenze der 25%-Überschreitungsquote nicht unterschritten werden darf. ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn N < 5).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Übersicht Grundlagen zur Bestimmung der Mietzinsrichtlinien und Empfehlung, Gesamtregion der 3 Sozialdienste

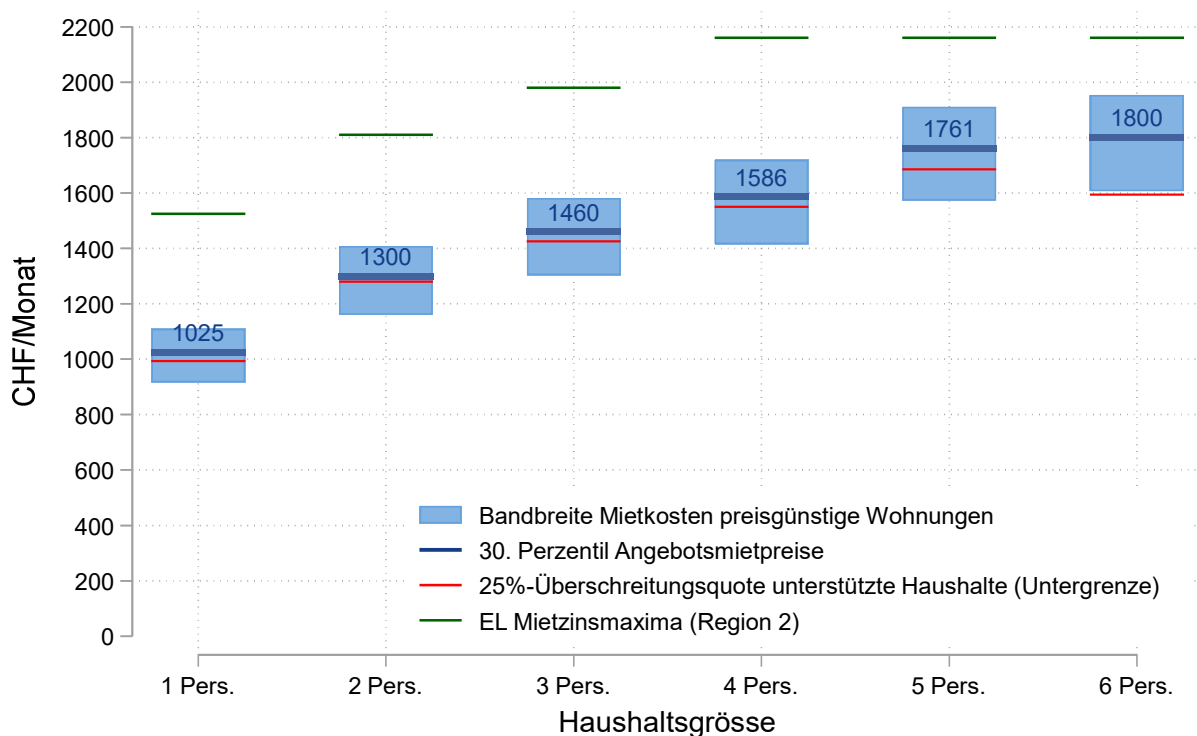
Tabelle 14: Mietkosten preisgünstige Wohnungen und hypothetische Überschreitungsquoten

	Haushaltsgrösse											
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.	
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ
Zentralwert preisgünstige Wg. (p30)	1025	23%	1300	20%	1460	15%	1586	20%	1761	9%	1800	0%
Oberes Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p50)	1110	14%	1408	8%	1582	2%	1720	17%	1911	5%	1954	0%
Unteres Band Bandbreite preisgünstige Wg. (p10)	916	32%	1160	43%	1303	54%	1415	59%	1572	41%	1607	14%
25%-Überschreitungsquote (Untergrenze)	994	25%	1280	25%	1425	25%	1550	25%	1685	25%	1594	25%

Bemerkungen: ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn $N < 5$).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

Abbildung 8: Synthese mit Bandbreite Mietkosten preisgünstige Wohnungen und div. Limiten



Bemerkungen: Monatliche Nettomiete (exkl. Nebenkosten) ausgewiesen. Die Bandbreite reicht vom 50. Perzentil (oberes Band) zum 10. Perzentil (unteres Band). Überschreitungsquote nicht berechnet, wenn $N < 5$.

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS.

Tabelle 15: Zeitliche Entwicklung der Mietkosten preisgünstiger Wohnungen

	Veränderung in %
Jährliche Veränderung (Ø)	+ 1.64%
Veränderung der letzten 5 Jahre gesamthaft	+ 8.5%

Bemerkungen: Entwicklung der Mietkosten 30. Perzentil (Zentralwert preisgünstige Wohnungen), gewichteter Durchschnitt über alle Haushaltsgrössen. Jährliche Veränderung (Ø): durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR)

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner. Berechnungen BASS

BASS-Basisempfehlung für angemessene Mietzinsrichtlinien, Gesamtregion der 3 Sozialdienste

Tabelle 16: Basisempfehlung angemessene Mietzinsrichtlinien

Haushaltsgrösse													
	1 Pers.		2 Pers.		3 Pers.		4 Pers.		5 Pers.		6 Pers.		Total
	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	CHF	ÜQ	ÜQ
Basisempfehlung BASS angemessene MRL	1'025	23%	1'300	20%	1'460	15%	1'586	20%	1'761	9%	1'800	0%	19%

Bemerkungen: Die Basisempfehlung orientiert sich jeweils primär am Zentralwert der Mietkosten für eine preisgünstige Wohnung, wobei die Untergrenze der 25%-Überschreitungsquote nicht unterschritten werden darf. ÜQ = Überschreitungsquote (nicht berechnet, wenn N < 5).

Quelle: Angebotsmietpreise Wüest Partner, Fallführungssysteme Sozialdienste. Berechnungen BASS

5 Vollzug der Mietzinsrichtlinien durch die Sozialdienste

Der Vollzug der Mietzinsrichtlinien durch die Sozialdienste, auch wenn diese fachlich abgestützt und angemessen sind, ist herausfordernd und hat verschiedene teils sich konkurrierende Ziele zu beachten. Einerseits sind die Sozialdienste bestrebt, die Mietzinslimiten möglichst konsequent durchzusetzen, um die Sozialhilfesaufgaben zu begrenzen sowie auch mit Blick auf Fairness und die Gleichbehandlung der unterstützten Klientinnen und Klienten. Andererseits ist den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und der Individualisierung in der Sozialhilfe Folge zu leisten. Ausnahmeregelungen sind sinnvoll auszugestalten und Härtefälle individuell zu prüfen. Die zunehmend angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt gilt es ebenfalls zu berücksichtigen, etwa bei der Festlegung angemessener Übergangsfristen.

Gemäss den Richtlinien der SKOS sind überhöhte Wohnkosten so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Lösung zur Verfügung steht. Bevor ein Umzug verlangt wird, ist zudem die Situation im Einzelfall zu prüfen. Insbesondere sind die Familiensituation, die örtliche Verwurzelung, das Alter und die Gesundheit der unterstützten Personen sowie der Grad ihrer sozialen Integration zu berücksichtigen bei der Frage, ob ein Umzug zumutbar ist (SKOS RL-C.4.1.). In den begleitenden Erläuterungen zu den SKOS-Richtlinien wird festgehalten, dass bei einem zumutbaren Umzug eine angemessene Frist zur Wohnungssuche anzusetzen ist.

In der Praxis finden sich bei den Sozialdiensten unterschiedliche Vorgehensweisen beim Vollzug. Eine überhöhte Miete bei Neueintritt in die Sozialhilfe wird von den meisten Sozialdiensten, welche im Rahmen einer jüngeren Studie (Hassler & Roulin 2023) befragt wurden, zumindest für eine Übergangsfrist übernommen. Ein Teil der Sozialdienste übernimmt die überhöhte Miete so lange weiter, als der Klient oder die Klientin ernsthafte Suchbemühungen um eine günstigere Wohnung nachweisen kann und diese erfolglos bleiben. Einige Sozialdienst verlangen dabei, dass sich die Wohnungssuche nicht nur auf die Wohngemeinde, sondern auch auf die umliegende Region erstreckt. Ein anderer Teil der Sozialdienste übernimmt die überhöhte Miete nur innerhalb einer begrenzten Frist, etwa 3 Monate oder bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin. Danach ist der überhöhte Teil der Miete durch den unterstützten Haushalt selbst aus dem Grundbedarf zu bezahlen, ungeachtet dessen, ob eine günstigere Wohnung verfügbar wäre oder nicht. Einzelne der in der Studie befragten Sozialdienste nehmen vorgängig auch keine Einzelfallprüfung vor, wie von der SKOS gefordert, sondern handeln nach einem fixen Schema und übernehmen überhöhte Mietkosten auch nicht in Ausnahmefällen.

Unterschiede ergeben sich auch darin, bis zu welcher Höhe eine Mietzinsüberschreitung durch einen Sozialdienst toleriert wird, die durch einen unterstützten Haushalt mit einer entsprechenden Kürzung des Grundbedarfs für den Lebensunterhalt finanziert wird.

Sozialhilfebeziehende und generell armutsbetroffene Haushalte sehen sich auf dem regulären Wohnungsmarkt mit erheblichen Zugangsbarrieren konfrontiert. Dies erschwert ihre Wohnungssuche über die ohnehin knappen finanziellen Mittel hinaus zusätzlich. Wirkungsvolle Angebote der Wohnberatung, der Wohnbetreuung sowie finanzielle Garantien können hier zumindest teilweise gegensteuern (siehe Beck et al. 2018, von Gunten et al. 2025). Hilfreich sind spezialisierte Fachstellen, bzw. Angebote der Sozialdienste im Bereich Wohnen. Diese können betroffene Haushalte bei der Wohnungssuche sowie allgemein bei Wohnfragen unterstützen sowie die fallführenden Sozialarbeitenden diesbezüglich fachlich beraten und entlasten (SKOS 2025). Solche Massnahmen im Bereich Wohnen können zusammen mit aktuellen und angemessenen Mietzinsrichtlinien dazu beitragen, dass von der Sozialhilfe unterstützte Haushalte ausreichend mit preisgünstigem Wohnraum versorgt sind.

6 Regionale Koordination von Mietzinsrichtlinien

Die regionale Koordination bei der Überprüfung und Festlegung der Mietzinsrichtlinien generiert erhebliche Vorteile. Ein solches Vorgehen ist nicht nur effizienter mit Blick auf den organisatorischen und administrativen Aufwand für die involvierten Gemeinden und Sozialdienste. Ein regional abgestimmtes Vorgehen verhindert auch einen «Flickenteppich» an sachlich unbegründeten unterschiedlichen Limiten und beugt einem unproduktiven, negativen Wettbewerb unter benachbarten Gemeinden und Sozialdiensten vor. Schliesslich schafft ein koordiniertes Vorgehen auch die nötige Transparenz und bildet das Fundament zur Prüfung einer weitreichenderen regionalen Harmonisierung der Mietzinsrichtlinien.

Die Koordination kann dabei unterschiedlich eng sein, es lassen sich folgende Stufen unterscheiden:

Stufe 1: Koordinierte Grundlagen bei unterschiedlichen Mietzinsrichtlinien. Auf dieser untersten Stufe der Koordination stützen sich die beteiligten Sozialdienste auf dieselben Datengrundlagen und ein einheitliches methodisches Vorgehen zur Bestimmung der MRL. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass alle MRL auf denselben fachlichen Grundlagen basieren, belässt den Sozialdiensten und Gemeinden jedoch ein Höchstmass an individuellen Spielräumen bei der finalen Ausgestaltung der Limiten. Die sozialdienstspezifischen Grundlagen und Empfehlungen des vorliegenden Berichts ermöglichen ein solches koordiniertes Vorgehen auf unterster Stufe.

Stufe 2: Koordinierte Festlegung bei unterschiedlichen Mietzinsrichtlinien. Hierbei werden nicht nur die Grundlagen geteilt, sondern auch die Kriterien zur Bestimmung der MRL gemeinsam und verbindlich festgelegt. Individuelle Ermessensspielräume der einzelnen Sozialdienste und Sozialbehörden bei der Festlegung entfallen somit. Die resultierenden Limiten können jedoch aufgrund des unterschiedlichen lokalen Kontexts (Wohnungsmärkte und effektive Wohnkosten der unterstützten Fälle) von Sozialdienst zu Sozialdienst weiterhin unterschiedlich ausfallen. Konkret kann dies etwa bedeuten, dass bei allen beteiligten Sozialdiensten die jeweilige sozialdienst-spezifische BASS-Basisempfehlung oder eine nach identischen Kriterien davon abweichende Empfehlung zur Anwendung kommt.

Stufe 3: Gemeinsame Bestimmung identischer Mietzinsrichtlinien. Auf der höchsten Koordinationsstufe erfolgt eine gemeinsame, sozialdienstübergreifende Bestimmung der MRL. Die angewandten Mietzinslimiten werden regional harmonisiert und sind bei allen beteiligten Sozialdiensten identisch. Eine solche enge Koordination ist insbesondere mit Blick auf eine angestrebte verstärkte Zusammenarbeit der drei Sozialdienste in Zukunft vorteilhaft. Konkret kommen bei dieser Stufe die Grundlagen und die Basisempfehlung für die Gesamtregion der drei Sozialdienste zur Anwendung.³

Die im vorliegenden Bericht enthaltenen Grundlagen und Empfehlungen dienen der Festlegung angemessener Mietzinsrichtlinien unabhängig vom gewünschten Grad an Koordination. Sie eignen sich für alle Stufen und Formen der Kooperation.

³ Bei Sozialdiensten, welche für mehrere Gemeinden zuständig sind, werden häufig einheitliche MRL für das gesamte Einzugsgebiet angewandt – es kommt hier somit bereits zu einer impliziten Koordination auf oberster Stufe, obwohl prinzipiell auch innerhalb eines überkommunalen Sozialdienstes die Anwendung von unterschiedlichen Mietzinslimiten je nach Wohnort der unterstützten Haushalte denkbar ist.

Der Hauptgrund für einheitliche MRL bei überkommunalen Sozialdiensten liegt meist darin, dass sich der organisatorische und administrative Aufwand, wenn für jedes Dorf unterschiedliche Limiten gelten, wesentlich erhöht und der Vollzug anspruchsvoller wird. Unterschiedliche Mietzinslimiten sind den Klientinnen und Klienten, die innerhalb des Einzugsgebiets eines Sozialdienstes umziehen oder eine andere Wohnung suchen, zudem schwierig zu vermitteln und können deren Wohnungssuche weiter erschweren. Es kommt hinzu, dass bei kleinen Gemeinden aufgrund tiefer Fallzahlen die benötigten statistischen Kennzahlen oftmals nicht oder nicht verlässlich bestimmt werden können.

Literaturverzeichnis

- Beck, Lukas; Fuchs, Sarah; Thoma, Matthias; Althaus, Eveline; Schmidt, Michaela; Glaser, Marie (2018). *Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte. Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden*. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen BSV; Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- Dubach, Philipp; Rudin, Melania (2016). *Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende in der Region Seeland-Biel/Bienne*. Bern: Büro BASS.
- Roulin, Christophe; Hassler, Benedikt & Schnorr, Valentin (2025). *Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien*. Olten: Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW.
- Roulin, Christophe, & Hassler, Benedikt (2023). *Vergleich von Sozialhilfeleistungen in fünf Schweizer Kantonen (Harm-Soz)*. Olten: Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW.
- SKOS - Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2025). *Grundlagenpapier Wohnen. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsansätze*. Bern.
- von Gunten, Luzius; Küng, Elias; Beyeler, Michelle (2025). *Sozialhilfe in Schweizer Städten — Die Kennzahlen 2024 im Vergleich*. Winterthur: Städteinitiative Sozialpolitik.

Anhang

A-1 Weiterführende Erläuterungen

Datengrundlage Wohnkosten

Die Analyse der Wohnkosten und die Berechnung der Überschreitungsquoten stützt sich auf Daten aus den Fallführungssystemen der Sozialdienste. Die Rohdaten wurden von den Sozialdiensten gesichert an das BASS übermittelt und anschliessend aufbereitet und bereinigt. Es wird die monatliche Nettomiete, ohne Nebenkosten, verwendet.

Die Wohnkosten von Fällen mit nicht regulären Mietkosten werden nicht berücksichtigt (u.a. Eigentum, Heimbewohner/innen, kostenlos bei Eltern wohnhafte Personen). In Einzelfällen nicht in der Sozialdienstregion wohnhafte unterstützte Fälle werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Berücksichtigte Fälle müssen zudem bereits mindestens 3 Monate unterstützt werden – die Sozialdienste haben bei der Anwendung der MRL eine Übergangsfrist zu gewähren, zudem wird bei absehbarem nur kurzfristigem Unterstützungsbedarf mit Blick auf die Verhältnismässigkeit die Anwendung der MRL in der Regel flexibel gehandhabt.

Berücksichtigt werden jeweils die Mietkosten und die Haushaltsgrösse des gesamten Haushaltes, auch wenn die tatsächliche Unterstützungseinheit kleiner ist (z.B. Familie mit nicht mehr unterstütztem volljährigem Kind). Dies entspricht auch dem üblichen Vorgehen bei der Anwendung der MRL durch die Sozialdienste.⁴

Berechnung der Überschreitungsquote und -höhe

Für die Analysen wird berechnet, wie gross der Anteil der unterstützten Fälle ist, bei denen die effektiven Mietkosten die MRL-Limite überschreiten (Überschreitungsquote) und in welchem Ausmass (Überschreitungshöhe). Dabei spielt es für die Analysen keine Rolle, ob der die MRL-Limite übersteigende Teil der Miete durch die unterstützten Personen selbst getragen oder als begründete Ausnahme (Zumutbarkeit, Verhältnismässigkeit, Härtefälle usw.) durch den Sozialdienst übernommen wird.

Für die Bestimmung der Haushaltsgrösse (Anzahl Personen) eines unterstützten Haushalts (und damit die konkret anzuwendende Mietzinslimite) wird bei den Analysen die vom jeweiligen Sozialdienst vorgenommene Festlegung übernommen. Diese ist überwiegend unstrittig, in Einzelfällen können sich jedoch für gewisse Konstellationen je nach Sozialdienst unterschiedliche Einstufungen ergeben, etwa wenn bei getrenntlebenden Personen im Haushalt nicht angemeldete Kinder mit Besuchsrecht / in geteilter Obhut vorhanden sind. Diese werden bei der Bestimmung der anzuwendenden Mietzinslimite i.d.R. als zusätzliche Haushaltsmitglieder (voll oder teilweise) angerechnet, wobei einzelne Sozialdienste von dieser von der SKOS empfohlenen Praxis abweichen.

Die Überschreitungsquote ist bei einer zu tiefen Anzahl an Fällen ($N < 5$) nicht verlässlich und wird nicht berechnet, was insbesondere Haushaltsgrössen von 5 oder mehr Personen betrifft. Die entsprechende Kennzahl steht dann nicht zur Verfügung.⁵

⁴ In den wenigen Fällen, in denen mehr als eine Unterstützungseinheit denselben Haushalt bewohnt, wird dieser Haushalt für die Analysen entsprechend mehrfach gezählt.

⁵ Bei der Berechnung der Überschreitungsquote bei tiefen Fallzahlen kann es vorkommen, dass bei der Perzentilbestimmung ein einzelner Datenpunkt (oder ein interpolierter Wert) mehreren nahe beieinander liegenden Perzentilen zuzuordnen ist. Bspw. kann dem 25. und 20. Perzentil (Überschreitungen) derselbe Mietpreis-Wert entsprechen. In diesen Fällen wird für die Berechnung der Überschreitungsquote jeweils der tiefste Perzentilwert ausgewiesen – mit Ausnahme der 25%-Überschreitungsquote, die durch das 25. Perzentil definiert ist. Aus diesem Grund kann der ausgewiesene Perzentilwert für eine Mietpreisgrenze anders – namentlich tiefer – ausfallen, auch wenn diese Mietpreisgrenze zugleich als Grenze für die 25%-Überschreitungsquote fungiert.

Datengrundlage Angebot an preisgünstigen Wohnungen

Datengrundlage für die Bestimmung des aktuellen Angebots an preisgünstigen Wohnungen bildet die systematische Mietpreiserhebung von Wüest Partner. Diese erhebt die publizierten Inserate aller relevanten Printmedien und der wichtigsten Internetplattformen. Berücksichtigt werden jeweils die inserierten Mietobjekte im jüngsten verfügbaren Quartal. Ist die Zahl der Objekte in einer Gemeinde zu klein, werden die Erhebungen der vorhergehenden Quartale bis acht Quartale zurück ebenfalls mitberücksichtigt. Als Mietpreis wird die monatliche Nettomiete, exklusive Nebenkosten, ausgewiesen.

Zusammenführung der statistischen Kennzahlen auf Ebene Sozialdienst und auf gesamtregionaler Ebene

Da die statistischen Kennzahlen zur Angebotsmiete (Perzentile) nur auf Gemeindeebene oder für vordefinierte Grossregionen (u.a. Kantone, Gesamtschweiz) verfügbar sind, werden diese unter Berücksichtigung der jeweiligen Grösse des Wohnungsbestands einer Gemeinde für die übergeordnete Sozialdienstregion zusammengeführt (bestandsgewichteter Durchschnitt). Mit der Gewichtung mittels des (nach Wohnungsgrösse differenzierten) Bestands an Wohnungen einer Gemeinde wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit der Bestandsgrösse ein entsprechend stärkerer oder geringerer Einfluss auf das überkommunale Wohnungsangebot einhergeht. Analog wurde vorgegangen, um das Angebot an preisgünstigen Wohnungen für die Gesamtregion aller drei Sozialdienste zu bestimmen.

Zuweisung der Wohnungsgrössen zu den Haushaltsgrössen der Sozialhilfe

Den einzelnen Haushaltsgrössen (Anzahl Personen), wie sie in der Sozialhilfe zur Differenzierung der Mietzinslimiten verwendet werden, sind jeweils mehrere Wohnungsgrössen⁶ zugeordnet, die für Haushalte mit der jeweiligen Personenzahl minimal angemessen sind. Hierfür werden primär die gemäss Eurostat zur Vermeidung von Überbelegung minimal benötigten Zimmerbedarfe der für eine Haushaltsgrösse üblichen Haushaltskonstellationen herangezogen (siehe auch Dubach/Rudin 2016).⁷ So beträgt etwa die Mindestanzahl Zimmer zur Vermeidung von Überbelegung bei einem 2-Personenhaushalt bei einem Paar 2 Zimmer, bei einer alleinerziehenden Person mit Kind 3 Zimmer. 2-Personenhaushalten werden somit die Wohnungsgrössen 2 Zi.- und 3 Zi.-Wohnung zugewiesen.

Die statistischen Kennzahlen der so definierten einzelnen Wohnungsgrössen werden bestandsgewichtet zusammengeführt. Auf diese Weise kommt häufiger vorhandenen Wohnungsgrössen ein grösseres Gewicht zu bei der Bestimmung der Bandbreiten.

⁶ Wohnungsgrösse jeweils inkl. allfälliges zusätzliches halbes Zimmer (bspw. wird eine 3.5 Zi.-Wohnung den 3 Zi.-Wohnungen zugewiesen).

⁷ Ein Haushalt gilt gemäss Eurostat als überbelegt, wenn nicht eine Mindestanzahl an Zimmern zur Verfügung steht, die sich wie folgt bemisst: ein Raum pro Haushalt; ein Raum pro Paar, das in einem Haushalt lebt. Der minimale Raumbedarf bei Kindern beträgt 1 Raum für jeweils zwei Kinder, ab einem Alter von 12 Jahren bei unterschiedlichem Geschlecht zusätzlich ein Raum.