



Schikanen

Sozialämter plagen Mieterinnen und Mieter

Bei den Wohnkosten agieren Gemeinden oft willkürlich und kleinkariert. Einige erstaunliche Beispiele.

Text: Daniel Benz Fotos: Elizabeth Real

Eine erschwingliche Wohnung finden? Schwierig, selbst für Normalverdienende. Der Immobilienmarkt macht zurzeit, was er will. Günstig wohnen, wenn man auf Sozialhilfe angewiesen ist? Noch schwieriger. Und dazu oft ein zermürbendes Seilziehen mit den Behörden: Wenn die Sozialdienste machen, was sie wollen. Wie viel Spielraum sich die Ämter bei der Regulierung geben, verdeutlichen die realen Beispiele, die der Beobachter für diesen Artikel zusammengetragen hat.

*

Die von der Sozialhilfe unterstützte Familie L. findet in einer Aargauer Gemeinde eine verhältnismässig günstige Wohnung, gross genug für die Eltern und ihre sechs Kinder: 5,5 Zimmer für monatlich 1910 Franken. Dank eines «Kinderrabatts» des Vermieters verbleiben inklusive Nebenkosten 1610 Franken. In der Gemeinde gilt jedoch eine Mietzinsrichtlinie «ab vier Personen» von 1350 Franken. Was darüberliegt, sollen die L.s aus dem Grundbedarf selber bezahlen.

*

Hier reguliert nicht allein der Markt, sondern in erster Linie die Gemeinde: Sie definiert die Bedingungen, unter denen sie bereit ist, die Wohnkosten der Sozialhilfebeziehenden zu tragen. Falls diese damit nicht zurechtkommen, geht das auf ihre eigene Kappe. Familie L. reichte mit Unterstützung der Unabhängigen Fachstelle für Sozialhilferecht (UFS) Beschwerde ein. Das Aargauer Verwaltungsgericht gab ihnen recht: Es gehe nicht an, die Obergrenze «ab vier Personen» ohne weitere Abstufung auf grössere Familien anzuwenden. Die Gemeinde muss nun ihre unrealistische Richtlinie anpassen.

Das Urteil vom Januar 2023 ist ein Hinweis darauf, dass die kommunalen Vorschriften juristisch mitunter auf wackligen Füüssen stehen. «Bei den Mietzinsrichtlinien handelt es sich nicht um verbindliche Rechtssätze, sondern um Dienstanweisungen generell-abstrakter Natur», so das Gericht.

Mieter schlucken die Kröte

Dass sich jemand vor Gericht gegen Anordnungen der Gemeinde wehrt, ist laut der UFS allerdings die Ausnahme, besonders im sensiblen Bereich des Wohnens. Hier lautet die Devise bei den Betroffenen in der Regel: die Kröte schlucken – Hauptsache, ein Dach über dem Kopf.

Eine Auswirkung davon zeigt sich in einer Berner Studie aus dem Jahr 2020. Schon damals zahlte fast jeder fünfte Haushalt mit unterstützten Personen einen Teil der Mietkosten aus dem eigenen Grundbedarf – Geld, das dann fürs Essen oder andere unverzichtbare Ausgaben fehlt. Inzwischen sind Miet- und Nebenkosten stark gestiegen – Fachleute sind sich einig, dass heute deutlich mehr als ein

Fünftel der Betroffenen sich einen Teil der Miete vom Grundbedarf absparen müssen.

Der Anteil der Wohnkosten am ganzen Unterstützungsbudget wächst stetig. Im Kanton Luzern etwa liegt er gemäss einer aktuellen Untersuchung bei 44 Prozent, macht also fast die Hälfte aus.

Diese Entwicklung erzeugt eine explosive Mischung. Die Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (Skos) ist entsprechend alarmiert. «In Phasen akuter Wohnungsnot ist die Politik gefordert, auch kurzfristige Massnahmen ins Auge zu fassen, um zu verhindern, dass zahlungsunfähige Mieterinnen und Mieter plötzlich in grosser Anzahl auf der Strasse stehen», schreibt Geschäftsführer Markus Kaufmann in der Branchenzeitschrift «Zeso».

Fairness und Pragmatismus gefragt

Anfang September hat die Skos ein Grundlagenpapier mit Empfehlungen für Sozialdienste herausgegeben. Darin wird den Gemeinden etwa geraten, überhöhte Mieten zumindest befristet zu übernehmen, wenn diese als Folge der aktuellen Preisentwicklung die vorgegebenen Limiten überschreiten. Für die UFS ist gegenwärtig auf Seiten der Ämter in erster Linie «Fairness und Pragmatismus» gefragt. Da gibt es in einigen Gemeinden aber noch allerhand zu tun.

*

Der gesundheitlich angeschlagene Franz M. kommt nach seiner Scheidung in finanzielle Schieflage und erhält an seinem Wohnort im Zürcher Unterland Sozialhilfe. Eine Unterkunft findet er in einer ehemaligen Pension und schliesst einen Mietvertrag über 850 Franken ab. Das liegt unter der in der Gemeinde gültigen Richtlinie von 1000 Franken. Doch das Sozialamt will nur 550 Franken übernehmen. Begründung: Es gebe eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Pension, dass bei Sozialhilfebezügern eine Miete in dieser Höhe festgelegt werde.

*

Franz M. wehrte sich mit Hilfe der UFS. Bereits der Bezirksrat entschied, dass nicht auf «irgendeine Vereinbarung» abgestellt werden dürfe, sondern dass der effektive Mietzins gelte.

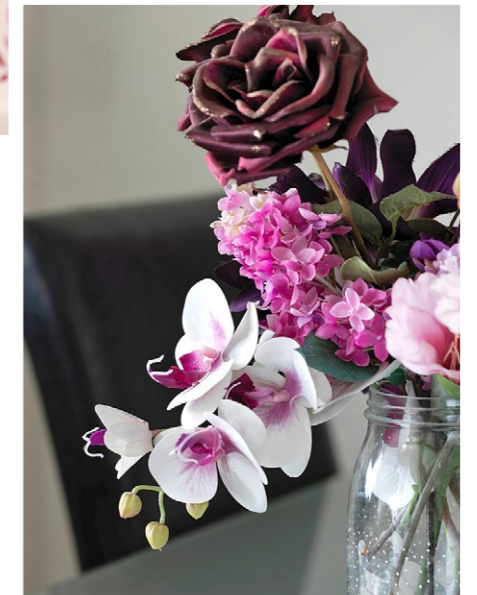
Die Gemeinde blieb stur und zog den Fall vors Verwaltungsgericht. Im Verfahren zeigte sich: Mit dem Eigentümer der Liegenschaft war gar nie ein solches Abkommen vereinbart worden. Damit muss das Amt die Mietkosten von M. vollumfänglich übernehmen, auch rückwirkend.

*

Nach Differenzen mit dem Vermieter muss Barbara K., alleinerziehende Mutter von drei Kindern, ihre Wohnung verlassen. Sie hat Glück: Im gleichen Dorf im Luzerner Hinterland findet sie eine neue, die mit 1560 Franken nur 40 Franken teurer ist als die alte; etwas Günstigeres liess sich in der Eile nicht finden. Doch beim Umzug wird eine Mietkaution von 4700 Franken fällig – und der Sozialdienst weigert sich standhaft, sie zu bezahlen. Begründung: Die Miete der neuen Wohnung liege über dem Richtwert von 1340 Franken, die in der Gemeinde gilt. Die 43-jährige Sozialhilfebezüglerin

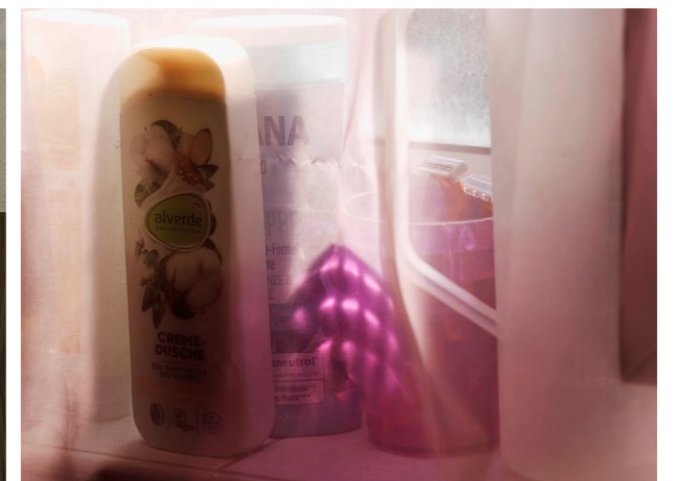
«Beim Umgang mit Mietkosten sollten Sozialdienste sattelfest sein.»

Benedikt Hassler, Fachhochschule Nordwestschweiz



44

Prozent ist Anteil der Wohnkosten am Unterstützungsbudget im Kanton Luzern – das ist fast die Hälfte.



zahlt bereits einen Teil der Wohnkosten aus dem Grundbedarf selber, die Kaution reisst nun ein zusätzliches Loch ins knappe Budget. Die Schlinge zieht sich zu.

*

Um den weiteren Absturz der Familie zu verhindern, brauchte es auch hier Hilfe von aussen: Die Stiftung SOS Beobachter sprang in die Bresche und richtete Barbara K. ein Darlehen aus.

Ein Teppich mit vielen kleinen Flickern

Geschichten wie diese sorgen an der Hochschule für Soziale Arbeit der Fachhochschule Nordwestschweiz für Stirnrunzeln, nicht aber für Erstaunen. «Es gibt tatsächlich Gemeinden, die sämtliche Spielräume ausloten und alles versuchen, um für sich die Kosten tief zu halten», sagt Forscher Christophe Roulin. Das ist eine Erkenntnis aus einer noch unveröffentlichten Studie. Roulin hat mit seinem Team 31 Sozialdienste in fünf Kantonen unter die Lupe genommen, um herauszufinden, wie die verschiedenen Ämter mit einem identischen Fall umgehen. Dazu kreierten die Wissenschaftler die fiktive Geschichte eines 58-jährigen, der erstmals Sozialhilfe beantragt. Ausgewertet wurde, wie der Fall bearbeitet wurde, welche Leistungen gesprochen wurden und wie es um die Rechtssicherheit stand.

Es sei jedoch nicht darum gegangen, die Korrektheit der Massnahmen zu testen, so Roulin. Sondern: «Wir wollten die gelebte Praxis abbilden und darlegen, inwieweit Menschen in der Sozialhilfe je nach Wohnort unterschiedlich behandelt werden.» Das sei in der Schweiz bisher noch unzureichend untersucht. Ins Rennen gestiegen sind die Forscher mit der Vermutung, dass sie in der Sozialhilfe mit ihrer ausgeprägt föderalistischen Struktur einen Flickenteppich vorfinden würden. Jetzt herrscht für Christophe Roulin Gewissheit: «Der Flickenteppich ist noch viel kleinteiliger als erwartet.»

Das Wohnen ist nur einer der Aspekte, auf die die Untersuchung der Fachhochschule ausgelegt war. Aber: «Die Mietzinsrichtlinien sind für die Gemeinden zentral», so Benedikt Hassler, Co-Autor der Studie. «Sie entscheiden darüber, ob Sozialhilfebeziehende überhaupt Wohnungen finden können.» Heisst: Je nach Ort sind die Armen noch ärmer dran und müssen mit einschneidenden Konsequenzen rechnen.

Es ist eine reine Lotterie

Im fiktiven Anwendungsbeispiel lebt der Proband in einer Dreizimmerwohnung, deren Miete um 400 Franken überhöht ist. Wie würden die 31 untersuchten Sozialämter damit umgehen? Im Extremfall müsste der Bezüger diesen Mehrbetrag per sofort aus seinem Grundbedarf finanzieren, was ihn unter das Existenzminimum fallen liesse. Andere Dienste wären kulanter und würden einen Aufschub gewähren, etwa bis zum nächsten Kündigungstermin. Wieder andere würden die überhöhte Miete langfristig übernehmen, mit dem Deal einer späteren Rückerstattung aus Vorsorgegeldern. Eine reine Lotterie.

Das fängt bereits bei der Festsetzung der Mietzinsrichtlinien an. Die Forscher waren in Gemeinden zu Besuch, wo die Obergrenze seit zehn Jahren nicht

mehr den Preisen auf dem Wohnungsmarkt angepasst wurden – in einem Fall sogar seit zwanzig Jahren. Eine Sozialarbeiterin bezeichnete die für sie gültigen Richtwerte freimütig als «ein bisschen ein Witz». Um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten, hatte das Forscherteam den Ämtern bewusst einen Durchschnittsfall vorgelegt, der keine Spezialkenntnisse voraussetzte. Gerade der Umgang mit Mietkosten sei eine vergleichsweise einfache Materie, sagt Benedikt Hassler: «Da sollten die Sozialdienste sattelfest sein.»

Fachliche Überforderung ist trotzdem keine Seltenheit. Etwa in kleinen Gemeinden, wo die Sozialhilfe nur in einem Nebenamt erledigt wird und es entsprechend an Routine fehlt. Darauf können die zuständigen Beamten auf zweierlei Arten reagieren: entweder mit besonders viel freihändiger Kreativität – oder mit einem krampfhaften Festhalten an den Formalien.

*

Agnes H. zieht mit ihren zwei minderjährigen Kindern aus dem Glarnerland in ein Dorf im Aargau, um näher bei ihrer dort lebenden ältesten Tochter zu sein. Die Gemeinde heisst den Anspruch auf Sozialhilfe gut – mit Ausnahme der Mietkosten. Begründung: Nicht H. habe den Mietvertrag unterschrieben, sondern die Tochter. Das tat sie, weil ihre Mutter wegen vieler Betreibungen sonst keine Wohnung gefunden hätte. Monatelang bezahlt das Sozialamt keinen Franken Miete. Der Vermieter droht der Familie deshalb mit dem Rauswurf.

*

Wieder griff die Fachstelle UFS ein und platzierte eine Beschwerde. Die Korrektur des zuständigen kantonalen Departements erfolgte gerade noch rechtzeitig: Die tatsächlichen Nutzer der Wohnung seien allein Agnes H. und die jüngeren Kinder; dass der Vertrag auf einen anderen Namen laufe, sei angesichts der drohenden Kündigung unerheblich. Die Gemeinde wurde angewiesen, die Mietzinszahlungen auszurichten.

Die Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz wird momentan abgeschlossen, Ende Oktober wird der Bericht publiziert. Der Verantwortliche Christophe Roulin wünscht sich eine Debatte darüber, wie ungleich die Sozialhilfe von Gemeinde zu Gemeinde vollzogen werde. Konkrete Forderungen, etwa mehr Regeln und mehr Harmonisierung, haben die Forscher aus ihrer Studie nicht abgeleitet. «Wir zeigen nur, wie die Realität ist», sagt Roulin. «Letztlich muss politisch darüber entschieden werden, wo Handlungsbedarf besteht.» ■

Lesen Sie zum Thema auch «Sozialhilfe - was heisst das eigentlich?» auf Seite 74.

Beobachter-Buch



Corinne Strebler Schlatter: **«Wenn das Geld nicht reicht»**; 5. Auflage, 2021, 216 Seiten, Fr. 19.-

Beobachter-Edition, Tel. 058 510 73 08, beobachter.ch/tipp

40

Franken teurer ist die neue Wohnung. Zu teuer, findet die Gemeinde und weigert sich, die Kaution zu bezahlen.