



Vorlage Stadtparlament

vom 16. Februar 2016

Nr. 3991

152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Barbara Frei-Grimm und Andreas Dudli: Überprüfung der Mietkosten von Sozialhilfeempfänger/innen betreffend Mietzinsanpassung gemäss Referenzzinssatz des Bundes; Beantwortung

Am 8. Dezember 2015 reichten Barbara Frei-Grimm und Andreas Dudli die beiliegende Einfache Anfrage betreffend „Überprüfung der Mietkosten von Sozialhilfeempfänger betreffend Mietzinsanpassung gemäss Referenzzinssatz des Bundes“ ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Er stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken und ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Die Werte dieses Referenzzinssatzes werden vom Bund vierteljährlich publiziert und stützen sich auf die Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes.¹

Diesem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, der für die Einforderung von Mietzinsreduktionen grundlegend ist, kommt auch innerhalb der mit Sozialhilfe unterstützten Personen eine Bedeutung zu, denn die Klientinnen und Klienten müssen regelmässig selber einen entsprechenden Antrag beim Vermieter stellen, um in den Genuss einer Mietzinsreduktion zu kommen, wenn der Referenzzinssatz sinkt. Einschlägige Unterlagen, wie vorzugehen ist, finden sich im Internet.²

¹ Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes (Zinssatzverordnung) vom 22. Januar 2008 (SR 221.213.111).

² Beispielsweise unter <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/top-themen/mietzinssenkung.html> (besucht am 26. Januar 2016).



Beantwortung der Fragen

Überprüft das Sozialamt regelmässig die Wohnungsmieten und bemüht sich, dass die rechtmässigen Mietzinsreduktionen eingefordert werden? Falls dies nicht der Fall sein sollte, bitte ich den Stadtrat aufzuzeigen, welches Sparpotential durch diese Massnahme vorhanden wäre und mit welchem Verwaltungsaufwand die Umsetzung der Mietzinsüberprüfungen und Anpassungen verbunden wäre.

In der Stadt St.Gallen bzw. im Bereich der Sozialhilfe gelten Richtwerte für die Höhe von anrechenbaren Wohnungsmieten, die sich auf langjährige Erfahrungswerte abstützen und auch die Verhältnisse der umliegenden Gemeinden mitberücksichtigen. Höhere Wohnkosten bezahlen die Sozialen Dienste St.Gallen (SDS) nur so lange, bis eine zumutbare und günstigere Lösung zur Verfügung steht. Die bedürftige Person ist dabei verpflichtet, aktiv eine kostengünstigere Wohnung zu suchen, und hat dafür den Nachweis zu erbringen. Sinkt der Referenzzinssatz bzw. erweist sich die Miete einer Klientin oder eines Klienten als zu hoch, soll ein entsprechendes Mietzinsherabsetzungsbegehren gestellt werden. Dies führt zu Kosteneinsparungen im Sozialhilfewesen.

Die SDS haben im Mietrechtsverhältnis zwischen Vermieter bzw. Vermieterin und Mieter bzw. Mieterin keinen Parteistatus. Die SDS können demnach nicht aktiv in die Gestaltung des jeweiligen Vertragsverhältnisses – etwa durch eigenständige Einforderung einer Mietzinsreduktion zu Gunsten des Sozialhilfeempfängers bzw. der Sozialhilfeempfängerin – eingreifen. Dennoch weisen die SDS im Erstaufnahmegespräch jede Person, die neu von der Sozialhilfe unterstützt wird, auf das geltende Wohnungsmietrecht und die Möglichkeit eines Begehrens um Mietzinsanpassung gemäss Referenzzinssatz des Bundes hin. Bei Bedarf sind die SDS den betroffenen Personen beim Ausfüllen des entsprechenden Antragsformulars behilflich. Unterstützung in mietrechtlichen Fragen bietet zudem das städtische Wohnungsamt an, wo durch das Sekretariat der Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse eine weitergehende Beratung möglich ist.

Das bisher Gesagte gilt auch für jene Personen, die bereits von der Sozialhilfe unterstützt werden. Anlässlich der regelmässigen Beratungsgespräche erfolgt jeweils unter anderem ein Hinweis auf Veränderungen des Referenzzinssatzes des Bundes. Die Klientinnen und Klienten werden, sofern dies angezeigt ist, aufgefordert, die ihnen allfällig zustehende Mietzinsanpassung beim Vermieter zu verlangen. Es erfolgen auch Kontrollen, ob die Gesuche tatsächlich gestellt worden sind.



In Bezug auf die Herabsetzungsbegehren ist zu bemerken, dass erfahrungsgemäss die meisten Menschen, die in schwierigen finanziellen Verhältnissen leben und auf eine vorübergehende Unterstützung durch die SDS angewiesen sind, durchaus in der Lage sind, ihre Interessen auch gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter geltend zu machen. Finanzielle Schwäche ist keinesfalls gleichzusetzen mit einer eingeschränkten Fähigkeit, eigenverantwortlich zu handeln und zustehende Rechte auszuüben. Insofern unterscheiden sich die Klientinnen und Klienten der SDS nicht von Mieterinnen und Mietern, die keine Sozialhilfe beziehen. Zeigt sich aber, dass beim Verfassen der Gesuche eine professionelle Beratung durch die SDS nötig ist, wird diese häufig durchaus dankbar beansprucht. Dieses Konzept entspricht auch den beiden Grundsätzen – „Hilfe zur Selbsthilfe“ und „Eigenverantwortung“ –, die im Bereich der Sozialhilfe zentral sind.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Einfache Anfrage vom 8. Dezember 2015

