



Zuordnung: SKOS C	Handlungsanweisung der Direktorin	Gültig ab: 01.01.2021 ersetzt 01.04.2020
Wohnkosten: Vorgaben der Sozialbehörde zum regulären Mietzins und Kompetenzen		

Inhalte

1	GRUNDLAGEN.....	1
2	MAXIMAL UNBEFRISTET ZU ÜBERNEHMENDER MIETZINS.....	1
3	VORGEHEN BEI ZU HOHEM MIETZINS.....	3
4	SPEZIALSITUATION: JUNGE ERWACHSENE	4
5	EINZELFRAGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER FINANZIERUNG VON WOHNKOSTEN	5

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. März 2018 geregelt (RL Wohnkosten).

Die Kosten für die Wohnungsmiete 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, wenn der Mietzins der zu unterstützenden Personen innerhalb dieses Rahmens liegt und
- regelt Einzelfragen im Zusammenhang mit den Mietkosten.

2 Maximal unbefristet zu übernehmender Mietzins

Besteht zum Zeitpunkt des Unterstützungsbegins bereits ein Mietverhältnis, wird der Mietzins (inkl. Nebenkostenkonto nach Mietvertrag) unbefristet in der Bedarfsrechnung berücksichtigt, sofern er innerhalb der nachfolgenden Maximalbeträge liegt:



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

<i>Haushaltform</i>	<i>Gesamtmiete für Haushalt pro Monat</i>
1 Personenhaushalt (18 - 25 Jahren)	bis 800.-
1 Personenhaushalt (ab 25 Jahren)	bis 1'200.-
2 Personenhaushalt	bis 1'500.- (750.-/Pers.)
3 Personenhaushalt	bis 1'650.- (550.-/Pers.)
4 Personenhaushalt	bis 1'800.- (450.-/Pers.)
5 Personenhaushalt	bis 2'000.- (400.-/Pers.)
pro zusätzliche Person	+ 200.-
Personen im Begleiteten Wohnen der Stadt Zürich	Miettarif gemäss Tarifordnung für die städtischen Wohnintegrationsangebote 31.1.12

- b) bei Personen in Zweckwohngemeinschaften:

<i>Haushaltform</i>	<i>Gesamtmiete für Haushalt pro Monat</i>
2 Personenhaushalt (18 - 25 Jahren)	bis 1'600.- (800.-/Pers.)
2 Personenhaushalt (ab 25 Jahren)	bis 1'800.- (900.-/Pers.)
3 Personenhaushalt	bis 1'980.- (660.-/Pers.)
4 Personenhaushalt	bis 2'300.- (575.-/Pers.)
5 Personenhaushalt	bis 2'650.- (530.-/Pers.)
pro zusätzliche Person	+ 500.-

Kompetenz Die Ausgabenkompetenz liegt bei den Sozialarbeitenden.

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. Die Kosten für die gesamte Wohnung sollten jedoch in einem für Sozialhilfeempfängerinnen und Sozialhilfeempfänger angemessenen Rahmen liegen.

Kompetenz Die Bewilligungskompetenz bei Überschreiten der Mietzinsobergrenze in Zweckwohngemeinschaften bis maximal Fr. 1'200.00 liegt bei den Sozialarbeitenden.



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/Dusche/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 Haushaltgrösse¹	
Personen ab 25 Jahren	Personen von 18 bis 25 Jahren
900.-	800.- (Ausnahme)

Kompetenz Die Ausgabenkompetenz liegt bei den Sozialarbeitenden.

3 Vorgehen bei zu hohem Mietzins

Liegt der Mietzins über dem Maximalbetrag gemäss Ziff. 2 und ist der Umzug in eine günstigere Unterkunft verhältnismässig und zumutbar, ist das Verfahren zur Reduktion des Mietkosten gemäss HAW Auflagen- und Kürzungsverfahren (Ziff. 4) einzuleiten.

3.1 Befristete Übernahme von zu hohen Wohnkosten

Hat der sozialarbeiterische Klärungsprozess ergeben, dass ein Wohnungswechsel (vorderhand) nicht verhältnismässig und zumutbar ist, können die höheren Wohnkosten - inkl. diejenigen 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 wird überprüft, ob die Voraussetzungen für die Übernahme der höheren Wohnkosten resp. für den Verzicht auf einen Wohnungswechsel weiterhin vorliegen. Wird dies bejaht, ist die weitere Übernahme der vollen Wohnkosten wieder zu befristen. Die Abklärungs- und Entscheidungsgrundlagen sowie die Erwägungen sind in den Akten vollständig zu dokumentieren.

Abgestufte Kompetenz

<i>Thema</i>	<i>Ausgabenkompetenz (pro Fall)</i>		
	<i>SA</i>	<i>SL</i>	<i>ZL</i>
Befristete Übernahme eines zu hohen Mietzinses (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 Mietkosten gemäss HAW Auflagen- und Kürzungsverfahren (Ziff. 3) einzuleiten.

¹ Lebt der/die KlientIn bereits vor dem 1. Oktober 2013 in einer Unterkunft dieser Kategorie und bezieht seit dem 1. Oktober 2013 ununterbrochen Sozialhilfe, kann der bisherige Mietzins für einen 1 Personenhaushalt (ab 25 Jahre) von maximal Fr. 1'100.00 weiter finanziert werden, bis das betreffende Mietverhältnis aufgelöst oder der Mietzins erhöht wird.



3.2 Freiwilliger Wechsel in eine zu teure Wohnung ohne Absprache

Verlassen unterstützte Personen freiwillig während der Unterstützung eine für sie zumutbare Wohnung, um in eine zu teure Wohnung einzuziehen, kann die Übernahme des neuen Mietzinses mittels anfechtbarem Entscheid verweigert werden. Im Unterstützungsbudget wird ab Bezug der neuen Wohnung nur der angemessene Mietzins gemäss Ziff. 2 in der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

Anders als beim Reduktionsverfahren gemäss HAW Auflagen- und Kürzungsverfahren (Ziff. 3) 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 Stellenleitung.

3.3 Zu hoher Mietzins und finanzielle Unterstützung durch Dritte

Ein zu hoher Mietzins darf nicht durch Zuwendungen Dritter finanziert werden. Zuwendungen Dritter zur Finanzierung der Miete werden wie üblich in der Bedarfsrechnung als Einnahmen berücksichtigt.

4 Spezialesituation: 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.

Deshalb wird von ihnen erwartet, weiterhin bei ihren Eltern zu wohnen, solange sie noch über keine abgeschlossene Erstausbildung verfügen und sofern keine unüberbrückbaren Konflikte bestehen. Die anteilmässigen Wohnkosten werden nur übernommen, wenn den Eltern deren volle Übernahme nach den gesamten Umständen nicht zugemutet werden kann (SKOS-Richtlinie Kapitel C).

Ist der Verbleib im elterlichen Haushalt nicht möglich oder nicht zumutbar, wird erwartet, dass junge Erwachsene 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 Sozialarbeitenden.

Liegen keine besonderen Umstände für das Führen eines Einpersonenhaushaltes vor, so ist das Verfahren zur Reduktion der Mietkosten gemäss HAW Auflagen- und Kürzungsverfahren (Ziff. 3) anzuwenden.



5 Einzelfragen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Wohnkosten

5.1 Mietzinsübernahme bei solidarischer Haftung der unterstützten Person für den gesamten Mietzins

Haftet die unterstützte Person mit ihren Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern solidarisch für den gesamten Mietzins der Wohnung, weil der Mietvertrag gemeinsam unterschrieben wurde, wird der auf sie entfallende Mietanteil übernommen, soweit die Finanzierung des restlichen Mietzinses gewährleistet ist. Dies wird der unterstützten Person schriftlich mitgeteilt.

Übersteigt ihr Mietanteil den Mietzins gemäss Ziff. 2 oder ist die Finanzierung des restlichen Mietzinses nicht mehr gewährleistet, ist nach der HAW Auflagen- und Kürzungsverfahren (Ziff. 3) zu verfahren.

5.2 Untervermietung

Generiert eine Klientin oder ein Klient Mieteinnahmen durch Untervermietung, so reduziert sich der in der Bedarfsrechnung berücksichtigte Mietzins im Umfang dieser Einnahmen. Übersteigen die Einnahmen durch Untervermietung die gemäss Ziff. 2 berücksichtigten Wohnkosten, dann wird der Überschuss als Einnahme in der Bedarfsrechnung angerechnet.

5.3 Jährliche Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten

Die Heiz- und Nebenkosten werden gemäss der jährlichen, individuellen Abrechnung der Vermieterschaft übernommen. Bei hohen Nachforderungen für Heiz- und Nebenkosten ist eine Anpassung der monatlichen Akontozahlungen bei der Vermieterschaft zu verlangen. Der Bruttomietzins ist anschliessend erneut gemäss Ziff. 2 zu beurteilen und ggf. nach HAW Auflagen- und Kürzungsverfahren (Ziff. 3) zu verfahren.

Guthaben aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen stehen den SOD für den Zeitraum zu, in denen diese für die Wohnkosten vollumfänglich aufgekommen sind.

Spezialsituation:

Es gibt Fälle, in welchen die SOD nicht für die gesamten Wohnkosten aufgekommen sind, da diese über den in Ziff. 2 aufgeführten Maximalbeträgen liegen und die unterstützten Personen die zu hohen Wohnkosten mit dem Grundbedarf für den Lebensunterhalt (GBL) finanziert haben. In dieser Situation steht das Guthaben bis zur Höhe der aus dem GBL bezahlten Mietdifferenz den unterstützten Personen zu. Der darüber hinausgehende Betrag wird im Unterstützungsbudget angerechnet.

Kompetenz Die Ausgabenkompetenz liegt bei den Sozialarbeitenden.

5.4 Ausstehende Mietzinsen

Ausstehende Mietzinsen bei Unterstützungsbeginn können übernommen werden, sofern der Mietzins den Beträgen unter Ziff. 2 entspricht und das Mietverhältnis dadurch erhalten werden kann.

Abgestufte Kompetenz

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



5.5 Mietzinsübernahme bei stationärem Aufenthalt (Haft, Klink etc.)

Bei bestehenden Mietverhältnissen können die Monatsmieten vorübergehend weiterhin übernommen werden, wenn die unterstützte Person in eine stationäre Institution eintreten muss.

Abgestufte Kompetenz

Thema	Empfehlung	Ausgabenkompetenz (pro Fall)		
		SA	SL	ZL
Mietzinsübernahme bei einem stationären Aufenthalt	0 bis 3 Monatsmieten	0 bis 3 Monatsmieten	über 3 Monatsmieten	über 6 Monatsmieten

5.6 Doppelzahlungen bei Wechsel der Wohnung oder Wohnform

Eine Doppelzahlung von Mietzinsen 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

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