

Zeitschrift: Die Sozialhilfe : das Fachmagazin der SKOS
Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS
Band: 122 (2025)
Heft: 1

Artikel: Indikatoren zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien
Autor: Hassler, Benedikt / Roulin, Christophe / Schnorr, Valentin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1075807>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 05.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Indikatoren zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien

WOHNEN Mietzinsrichtlinien (MRL) festzulegen, ist für Sozialdienste und -behörden eine wichtige, aber anspruchsvolle Aufgabe. Die SKOS-Richtlinien sehen vor, dass die MRL fachlich begründet sein und auf Daten des lokalen und aktuellen Wohnungsangebots basieren müssen. Das Forschungsprojekt «Toolbox Mietzinsrichtlinien» diskutiert sieben Indikatoren, auf die sich Sozialdienste bei der Bemessung der MRL abstützen können.

Im Rahmen des Projekts «Toolbox Mietzinsrichtlinien» wurde eine Reihe von Indikatoren identifiziert, auf die sich Sozialdienste derzeit bei der Bemessung der MRL abstützen.

Einer der Indikatoren ist die **Überschreitungsquote**. Sie weist den Anteil der aktiven Sozialhilfefälle aus, die über der örtlichen Mietzinsrichtlinie liegen. Sie ist für viele Gemeinden ein zentraler Indikator, um die Angemessenheit der Mietzinsrichtlinien zu überprüfen. Die Überschreitungsquoten werden jedoch unterschiedlich bestimmt. Einige Sozialdienste können sie anhand verbuchter Zahlungen exakt benennen und für verschiedene Haushaltsgrössen aufschlüsseln. Andere müssen die Quote schätzen. Unterschiede gibt es auch in der Einschätzung, ab welchem Prozentsatz eine Überschreitungsquote zu hoch ist (vgl. ZESO 3/24). Ein wesentlicher Vorteil der Überschreitungsquote liegt darin, dass der Indikator zur Überprüfung und Bemessung der MRL selbst dann genutzt werden kann, wenn in der Gemeinde nur wenige freie Wohnungen verfügbar sind, was angesichts der verbreiteten Wohnungsknappheit vielerorts der Fall ist.

Projekt «Toolbox Mietzinsrichtlinien»

Die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) und die Sozialhilfe Basel-Stadt haben in einem von der SKOS finanzierten Projekt Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien erarbeitet. Ziel des Projekts ist es, den Gemeinden und Sozialbehörden Anhaltspunkte für die Festlegung von Mietzinsrichtlinien zur Verfügung zu stellen. Dazu wurden im Zeitraum von Januar bis Juni 2024 insgesamt 21 einstündige Interviews mit Sozialdiensten geführt und vier Expertinnen und Experten aus den Bereichen Sozialhilferecht, Wohnraumvermittlung und Immobilienmarkt befragt. Ausserdem haben sieben weitere Sozialdienste zu spezifischen Fragen telefonisch oder per E-Mail Auskunft gegeben. Die auf Basis der Interviews erarbeiteten «Grundlagen zur Erstellung von Mietzinsrichtlinien» können vom Publikationsportal der FHNW heruntergeladen werden: <https://go.fhnw.ch/TKCPRw/>. Die SKOS hat beschlossen, in Zusammenarbeit mit der FHNW das Instrumentarium für die Festlegung von Mietzinsrichtlinien weiter zu verbessern.

Viele Gemeinden verwenden **Daten zum lokalen Wohnungsangebot und zu den Angebotsmieten von Immobiliendienstleistern**. Dabei wird besonders häufig das Faktenblatt der Wüest Partner AG genutzt, das neben Statistiken zu Angebotsmieten auch konkrete nach Haushaltsgrössen abgestufte MRL enthält. Die MRL basieren auf einem Modell, das für jede Haushaltsgrösse die Angebotsmieten verschiedener Wohnungsgrössen einbezieht und sich zusätzlich auf die lokale Angebotsquote abstützt.

Obwohl viele Gemeinden dieses Faktenblatt kaufen, übernimmt kaum eine Gemeinde die vorgeschlagenen MRL. Die von Wüest Partner AG ermittelten Werte werden stattdessen anhand des lokalen Wissens plausibilisiert und angepasst oder als blosse Argumentationshilfe verwendet, um die Sozialbehörde grundsätzlich von einer Erhöhung der MRL zu überzeugen. Extern erhobene Daten zu Angebotsmieten sind hilfreich, um Entwicklungen im Zeitverlauf nachvollziehen zu können und zu prüfen, zu welchen Preisen Wohnungen vorhanden sind.

Einige Gemeinden erheben **eigene Daten zu den Angebotsmieten**, statt sie bei externen Dienstleistern einzukaufen. In der Regel verzichten diese Gemeinden auf extern erhobene Daten, weil sie die Herangehensweisen der Immobiliendienstleister bei der Datenerhebung zu wenig nachvollziehen können, das Gefühl haben, durch eine eigene Erhebung Kosten zu sparen, oder weil sie so lokales Wissen über informell verfügbare Wohnungsangebote einbeziehen können. Letzteres ist ein zentraler Vorteil der eigenen Erhebung der Angebotsmieten, wobei für Sozialdienste die Frage offenbleibt, wie aus den gefundenen Wohnungsangeboten letztlich konkrete MRL abgeleitet werden können.

Bisher geltende MRL dienen fast allen Sozialdiensten als Orientierungshilfen bei der Neubemessung ihrer MRL. Das Verhältnis der alten zu den neuen MRL ist relevant, da es eine Abschätzung der direkten Kosten bei einer Anpassung ermöglicht. Problematisch ist die Nutzung der bisherigen MRL als Indikator, wenn Gemeinden aufgrund unzureichender Dokumentation des Erstellungsprozesses nicht plausibilisieren können, wie und unter Verwendung welcher Indikatoren die bisherigen MRL festgelegt wurden. Wenn die Erstellung der MRL und die verwendeten Indikatoren in den Gemeinden gut und transparent dokumentiert werden, können diese Angaben und die daraus abgeleiteten MRL als Ausgangspunkt für zukünftige Bemessungen dienlich sein.

Regionale Vergleiche und Absprachen sind für viele Sozialdienste ebenfalls ein wichtiger Indikator. Bekanntes Beispiel hier-



Ziel des Projekts ist es, den Gemeinden und Sozialbehörden Anhaltspunkte für die Festlegung von Mietzinsrichtlinien zur Verfügung zu stellen.

FOTO: SHUTTERSTOCK

für ist der Leitfaden zur koordinierten Mietzinspraxis der Region Seeland Biel/Bienne. Da in vielen Gemeinden die MRL nicht öffentlich zugänglich gemacht werden, sind regionale Vergleiche jedoch aufwendig oder nicht möglich. Mitunter besteht auch Misstrauen zwischen den Gemeinden. Unter anderem weil einige Gemeinden interne und externe MRL verwenden, um den Zuzug von Sozialhilfebeziehenden zu steuern. Die Offenlegung oder die gemeinsame Diskussion der MRL innerhalb einer Region können dazu beitragen, die Unterschiede im Wohnungsmarkt adäquat in den MRL abzubilden und einem Negativwettbewerb entgegenzuwirken. Die befragten Gemeinden, die eine regionale Abstimmung oder Diskussion der MRL bereits umsetzen, haben damit gute Erfahrungen gemacht.

Die **Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen** werden in einigen Gemeinden ebenfalls als Indikator verwendet. Für viele Gemeinden dienen sie jedoch in erster Linie als eine Obergrenze, die mit den MRL nicht überschritten werden soll. Grundsätzlich können sich jedoch viele Sozialdienste vorstellen, die vom Bund festgelegten Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen zu übernehmen, weil die Berechnungen und Werte anerkannt, vergleich- und nachvollziehbar sind. Allerdings hat nur eine befragte Gemeinde die Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen für die MRL der Sozialhilfe übernommen. Die anderen Gemeinden möchten sich nicht im Alleingang daran orientieren, sondern hoffen auf eine entsprechende kantonale oder nationale Lösung. Der Vorteil des Indikators ist, dass die Orientierung an den Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen auch dann möglich ist, wenn keine verfügbaren Wohnungen vorhanden sind. Zudem ist der Aufwand für die Ge-

meinden bei diesem Indikator gering, was zu einer Entlastung beiträgt.

Vereinzelt greifen Gemeinden bei der Berechnung der MRL auf **Statistiken zu den Bestandsmieten** zurück. Problematisch ist hierbei, dass sich Angebots- und Bestandsmieten unterschiedlich entwickeln und die Angebotsmieten in der Regel stärker steigen, sodass die Aussagekraft der Daten zu den Bestandsmieten für die Festlegung der MRL stark eingeschränkt ist. Allerdings können Statistiken zu den Bestandsmieten den Gemeinden dabei helfen, Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nachzuvollziehen und einen Überblick über die Struktur des lokalen Wohnungsbestandes zu erhalten.

Insgesamt schliessen sich die sieben vorgestellten Indikatoren gegenseitig nicht aus, sondern müssen miteinander kombiniert werden, um fachlich fundierte MRL erstellen zu können. Die konkrete Vorgehensweise bei der Verknüpfung der einzelnen Indikatoren hängt dabei von den lokalen Gegebenheiten, z. B. der Struktur des Wohnungsmarkts, der Gemeindegrösse, der Datenlage oder den zur Verfügung stehenden Ressourcen zur Unterstützung bei der Wohnungssuche, ab. ■

Benedikt Hassler, Christophe Roulin
Fachhochschule Nordwestschweiz

Valentin Schnorr
Sozialhilfe Basel-Stadt