

«Es ist prekärer geworden»

So wirken sich die höheren Wohnkosten im Limmattal auf die Sozialhilfe aus – eine Recherche deckt auf.

David Egger

Wohnen wird immer teurer. Erst recht in der Wachstumsregion Limmattal. Investoren reissen alten günstigen Wohnraum ab und stellen teure Neubauten hin. Das ist für viele ein Problem. Für Sozialhilfebeziehende erst recht. Denn ihr persönliches Budget hängt von den Gemeinden ab.

Diese legen Maximalbeiträge für Wohnkosten fest, auch bekannt als Mietzinslimiten oder Mietzinsrichtlinien. Jede Gemeinde macht das separat, schliesslich unterscheidet sich der Wohnungsmarkt von Ort zu Ort.

Kostet eine Wohnung mehr als die Mietlimite, muss der Sozialhilfebezügler die Finanzierungslücke von seinem sogenannten Grundbedarf abzwacken, sprich: das fehlende Geld im Alltag einsparen. Nicht alle erachten das als Problem.

«Es gibt Sozialhilfebeziehende, die dies als vertretbar empfinden», sagt der Bergdietiker Sozialvorstand Paul Monn (parteilos). Man versuche aber immer, «die Sozialhilfebeziehenden bei der Wohnungssuche zu unterstützen, passende Wohnungen im Rahmen der Richtlinien zu finden». Niemand werde aber aus seiner Wohnung geworfen. «Wer umziehen muss, erhält dafür ein vertretbares Zeitfenster. Dafür hat die Verwaltung klare Prozesse, in welchen das rechtliche Gehör et cetera gewährt wird.»

Verteuerung spitzt sich zu, Limiten werden angepasst

Von den Mietzinsrichtlinien hängt also viel ab. Umso wichtiger ist es, dass die Gemeinden ihre Mietzinslimiten aktualisieren. Dietikon zum Beispiel hat dies per Mai 2024 gemacht, Bergdietikon per Januar 2024. Weil sich die Verteuerung des Wohnraums zuspitzt, passen diverse Gemeinden inzwischen immer schneller ihre Vorgaben an.

Wie wichtig diese Aktualisierung ist, zeigen die Lücken zwischen den Mietlimiten und den Wohnkosten. Wie gross diese Lücken sind und wie stark sie sich je nach Ort unterscheiden, war bisher kaum bekannt. Denn von Ausnahmen wie der Stadt Dietikon abgesehen, die ihre Mietzinslimiten schon lange auf ihrer Website auflistet, veröffentlichen viele Gemeinden ihre Mietzinslimiten nicht von sich aus. Licht ins Dunkel bringt nun eine grosse Recherche des Vereins Öffentlichkeitsgesetz.ch, des Investigativ-Teams Reflekt und mehrerer Medien (siehe Fussnote).

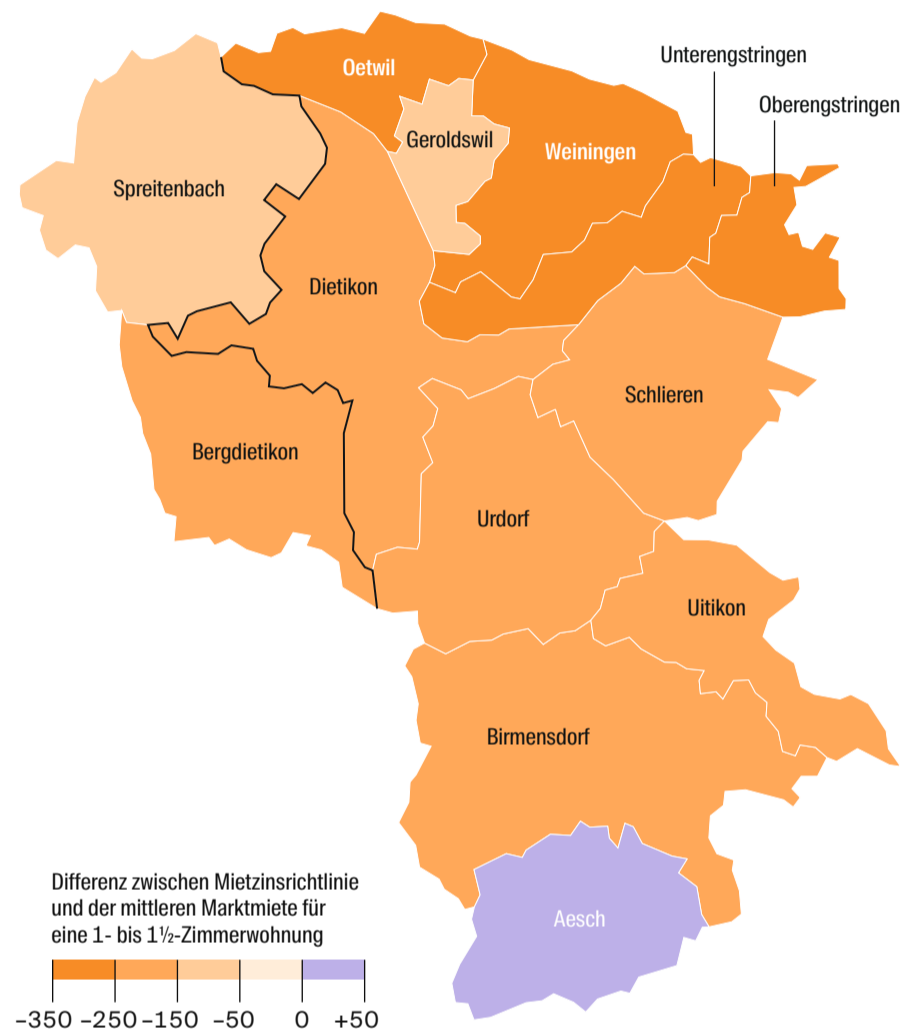
Die Recherche erstreckte sich von Dezember 2023 bis jetzt. Ein Teil der Gemeinden hat ihre Vorgaben in der Zeit seit dem Start der Recherche bereits angepasst. Sie reagieren damit auf die höheren Wohnkosten. Das bedeutet: Die recherchierten Zahlen (siehe Tabelle und Grafik) sind eine Momentaufnahme – aber das Thema ist nach wie vor aktuell. In Dietikon ganz besonders.

Denn erstmals seit vielen Jahren hat die Stadt ihre Limiten

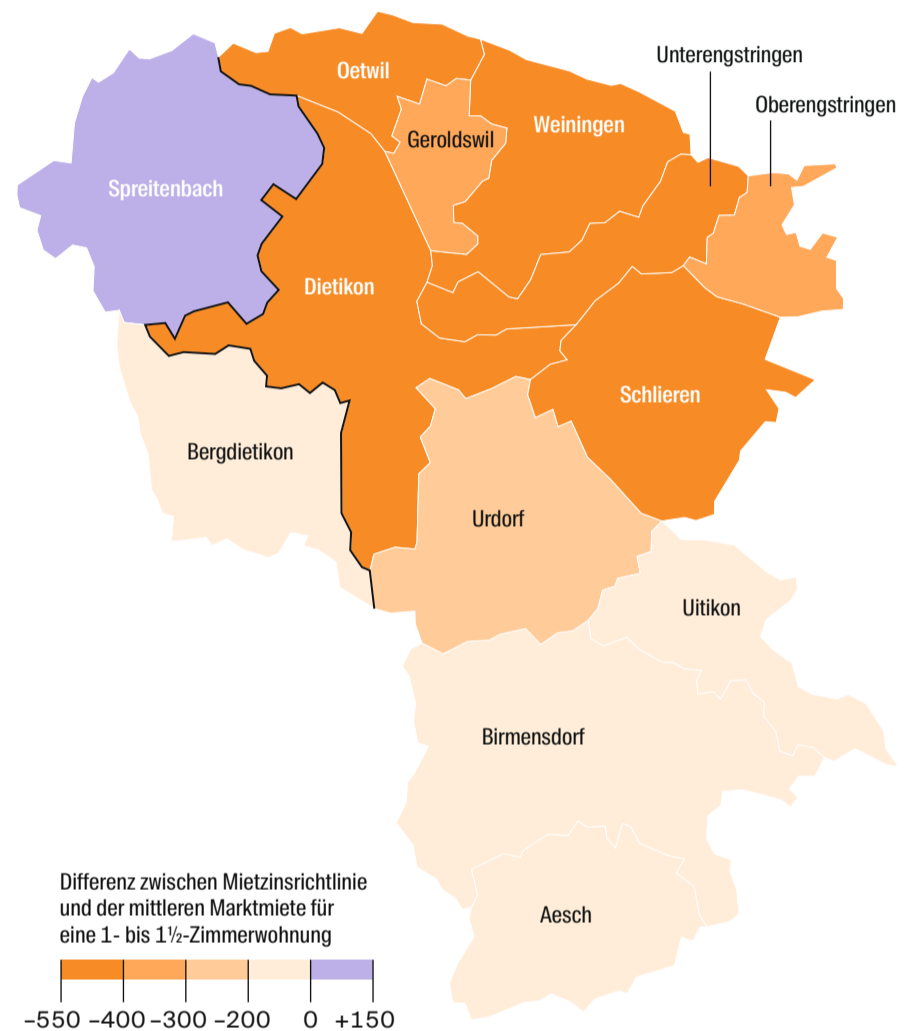
Wo sich Sozialhilfebeziehende am ehesten eine Wohnung leisten können

In den orange markierten Gemeinden reicht die Vergütung des Sozialamts nicht für eine mittlere 1- bis 1½-Zimmer-Wohnung (1 Person) bzw. für eine mittlere 3-Zimmer-Wohnung (Familie). **Lesebeispiel:** In Spreitenbach liegt die Mietzinsrichtlinie für eine Einzelperson rund 77 Franken unter den mittleren Marktmieten, für eine Familie liegt sie rund 108 Franken über den mittleren Marktmieten.

1 Person: mittlere 1- bis 1½-Zimmer-Wohnung



Familie: mittlere 3-Zimmer-Wohnung



Quelle: Öffentlichkeitsgesetz.ch, Wüest Partner/Grafik: stb, mwa

Die Mietzinsrichtlinien der Gemeinden (in Franken)

Gemeinde	1 Person	Familie
Aesch	1200	1800
Bergdietikon ¹	850	1700
Birmensdorf ¹	1020	1743
Dietikon ¹	935	1360
Geroldswil ¹	978	1360
Oberengstringen ¹	978	1573
Oetwil ¹	935	1360
Schlieren ¹	1020	1530
Spreitenbach	900	1650
Uitikon	1250	2250
Unterengstringen ¹	1020	1615
Urdorf ¹	935	1530
Weiningen ¹	935	1360

¹Um die Gemeinden untereinander vergleichbar zu machen, haben wir bei jenen, die die Nebenkosten in die Mietzinsrichtlinien integriert haben, einen Abzug von 15 Prozent vorgenommen.

Quelle: öffentlichkeitsgesetz.ch; Tabelle: mwa

erhöht. Zuvor erachtete die Stadt dies nicht als nötig, weil es in Dietikon viel alten und damit günstigen Wohnraum gibt. Dieser geriet aber zuletzt immer mehr in Bedrängnis. Der Stadt fiel das nicht zuletzt deshalb auf, weil bei der Sozialabteilung immer mehr Gesuche für die Übernahme von Mietkosten über der Norm eingingen. Dabei ist die Bewilligung solcher Gesuche eigentlich die Ausnahme.

«Vor drei oder vier Jahren untersuchte die Sozialabteilung, ob es in Dietikon genug Wohnun-

gen gibt, die im Rahmen der Mietzinsrichtlinien bezahlbar sind. Die Antwort lautete klar Ja», erzählt Sozialvorstand Philipp Müller (FDP). 2023 schaute die Stadt erneut. Müllers Fazit: «Es ist prekärer geworden, das Angebot ist sehr klein und die Mieten sind angestiegen. Dieser Realität muss sich die Stadt anpassen.» Darum habe die Stadt den Markt und die Situation in anderen Gemeinden analysiert und 2024 die Mietzinsrichtlinien erhöht.

Laut Müller wurden die Mietzinslimiten auch innerhalb der

Sozialvorständekonferenz des Bezirks Dietikon immer mehr zum brennenden Thema. «Dass darüber gesprochen wurde, gab den Gemeinden die Sicherheit, dass auch die anderen ihre Limiten anpassen. Niemand will eine Insel mit verhältnismässig zu hohen Mietzinslimiten werden», so Müller. Die Angst: Prescht jemand alleine vor, zieht er mehr Sozialhilfebeziehende an als die anderen. Ein Sog-Effekt, den Müller angesichts der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt als weniger relevant einstuft. «Alle sind froh, wenn sie überhaupt eine Wohnung finden.» Gleichwohl hat die Dietiker Sozialbehörde beschlossen, die Zu- und Wegzüge zu beobachten und auszuwerten, um unerwünschte Effekte frühzeitig zu erkennen.

Führen die höheren Mietzinslimiten dazu, dass die Gemeinden mehr Geld ausgeben? «Da die Gemeinden mit den tieferen Richtlinien dazu «gezwungen» sind, etliche Mietverhältnisse über Norm zu bewilligen, dürfte die Anhebung der Richtlinien am Ende des Tages die Ausgaben nicht erhöhen», sagt Müller.

Viele stellen ihr System grundsätzlich um

Neben dem Wohnungsmarkt, der Zuwanderung und dem Bevölkerungswachstum gibt es laut Müller weitere Faktoren, die die Lage für Sozialhilfebeziehende schwierig machen. Zum Beispiel

das Asylwesen: Viele Gemeinden suchen seit Beginn des Kriegs in der Ukraine nach günstigem Wohnraum für Asylsuchende und mieten diesen. Das führt dazu, dass andere, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, noch mehr in Bedrängnis kommen, eben zum Beispiel Sozialhilfebeziehende. Deshalb verfolge Dietikon den Ansatz, Asylwohnraum möglichst auf anderem Weg zu erschaffen.

Bei den Mietlimiten findet laut Müller vielerorts auch eine Systemumstellung statt. Seit Mai bezieht sich die Mietzinslimite der Stadt Dietikon nicht mehr auf die Bruttomiete, sondern auf die Nettomiete. «Die Nebenkosten übernimmt die Stadt neu separat», so Müller. Denn: Die Nebenkosten, beispielsweise für fossiles Heizen, sind seit 2022 im Zuge der drohenden Energiemangellage stark gestiegen.

Wenn also die Nebenkosten in der Mietzinslimite enthalten sind, haben Sozialhilfebeziehende, die in Gebäuden wohnen, die mit fossiler Energie beheizt werden, plötzlich wesentlich weniger Geld zur Verfügung als solche in moderneren Gebäuden. Darum die Umstellung aufs Nettoprinzip.

«Andere legen ihre Limiten Handgelenk mal Pi fest»

Bei der Festlegung der Mietzinslimiten orientiert sich die Gemeinde Bergdietikon – respektive der Regionale Sozialdienst der

Stadt Baden, dem Bergdietikon angeschlossen ist – unter anderem am Mietzins-Monitoring der Firma Wüest Partner.

«Einige machen es sehr professionell und versuchen, den lokalen Wohnungsmarkt realistisch zu erfassen. Andere legen ihre Limiten eher Handgelenk mal Pi fest», sagte denn auch Benedikt Hassler von der Fachhochschule Nordwestschweiz gegenüber dem Recherche-Team. Dies dürfte mit ein Grund dafür sein, dass die Lücken zwischen Mietzinslimiten und Marktmieten sich so stark unterscheiden, wie es die Recherche zeigt.

Über diese Recherche

Dieser Artikel entstand im Rahmen des Regionen-Projekts des Vereins Öffentlichkeitsgesetz.ch, der sich für die Umsetzung der Öffentlichkeitsgesetze von Bund und Kantonen einsetzt. In Zusammenarbeit mit dem investigativen Recherche-Team Reflekt wurden alle 552 Gemeinden in Zürich, Aargau, Solothurn, Basel-Landschaft und Basel-Stadt gestützt auf das geltende Öffentlichkeitsgesetz aufgefordert, die Mietzins-Richtlinien der Sozialhilfe offenzulegen. Das ist die bislang grösste Serie solcher Zugangsgesuche in der Schweiz. Sechs Redaktionen, darunter die Limmattaler Zeitung, beteiligten sich am Projekt. Eine Datenauswertung über alle Kantone ist unter www.mietlimite.ch abrufbar.