

Zeitschrift: Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO
Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe, SKOS
Band: 115 (2018)
Heft: 2

Artikel: Fachstelle unterstützt Sozialhilfebezüger in mietrechtlichen Belangen
Autor: Casutt Hofstetter, Seraina
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-839890>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 25.11.2024

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

Fachstelle unterstützt Sozialhilfebezüger in mietrechtlichen Belangen

FACHBEITRAG Die Stadt Biel setzt mit der Mietfachstelle der Abteilung Soziales auf Spezialwissen und Ressourcen, damit Sozialhilfebezügerinnen und -bezüger ihre Rechte als Mieter wahrnehmen. Das senkt Kosten und trägt zu verbesserter Wohnqualität bei.

Alle Sozialhilfebezügerinnen und -bezüger sollen die Mietzinsreduktion, die ihnen aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes in den letzten Jahren zusteht, beim Vermieter einfordern. Das beschloss 2015 der Gemeinderat der Stadt Biel. Die Stadtregierung verfolgt damit mehrere Ziele. Die Sozialhilfebeziehenden sollen weniger Schulden anhäufen, die Sozialhilfekosten im Bereich der Miete sollen gesenkt und die Wohnkosten im Verhältnis zum Standard der Wohnung eingehalten werden. Nicht zuletzt dient der Schritt auch als nachhaltige Massnahme, die dazu beiträgt, die Ausgaben bei einer Ablösung von der Sozialhilfe im Rahmen zu halten.

Um die Sozialhilfebeziehenden in mietrechtlichen Anliegen zu unterstützen, schuf die Stadt bei der Abteilung Soziales per 2015 zwei Stellen für Fachmitarbeitende in Liegenschaftsfragen. Rechtliche Grundlagen ihrer Arbeit finden sich unter anderem im bernischen Sozialhilfegesetz. Es erlaubt der Mietfachstelle, die Sozialhilfebeziehenden zu verpflichten, die Mietzinsenkung beim Vermieter einzufordern, um die Bedürftigkeit zu vermindern. Auch die Unterstützung bei Mängelrügen ist rechtlich legitimiert. Wenn nötig, begleitet die Mietfachstelle die Sozialhilfebeziehenden bis in die Schlichtungsverhandlung, wobei rechtlich keine Mandatsübernahme möglich ist.

Senkungen erreicht, Mängelrügen deponiert

Durch historisch tiefe Zinsen profitieren die Eigentümer von günstigen Hypothekarkrediten. Geben sie ihre Ersparnis nicht wie im Gesetz vorgesehen zu Teilen an die Mieter weiter, steigern sie ihre Renditen. Sinkt der Referenzzinssatz, dürfen Mietende mit gutem Gewissen eine Senkung des Mietzinses verlangen. Die Mietfachstelle in Biel betreut durchschnittlich 3000 Miet-

wohnungen, was einem monatlichen Mietzinsvolumen von drei Millionen Franken entspricht. Bis Ende 2017 konnte sie in über 1500 Fällen eine Senkung erwirken, was jährlich wiederkehrende Einsparungen von 530 000 Franken bewirkt.

Im preisgünstigen Wohnungssegment sind häufiger Mietwohnungen mit Mängeln anzutreffen als in teuren Objekten. Die Mietfachstelle ist Anlaufstelle für die Sozialhilfebeziehenden, die Unterstützung bei der Mängelrüge benötigen. Die Wohnqualität ist ungenügend, wenn Teile der Wohnungsausstattung defekt oder nicht vorhanden sind, schlechte Isolation zu ungenügender Raumtemperatur führen oder Schimmel, Schädlinge und gefährliche Elektroinstallationen gesundheitliche Risiken zur Folge haben. Die Mietfachstelle

Die Mietfachstelle in Biel betreut durchschnittlich 3000 Mietwohnungen, was einem monatlichen Mietzinsvolumen von drei Millionen Franken entspricht.

erstellt mit den betroffenen Sozialhilfebeziehenden und nach Besichtigung der Wohnung eine Mängelrüge, die dann eingereicht wird. Die Fachstelle unterstützt auch den Aushandlungsprozess, wenn es wie meistens darum geht, einen Kompromiss zu finden.

Beziehungspflege zu Vermietern

Auch fragliche Nebenkostenabrechnungen können durch die Sozialarbeitenden an die Mietfachstelle zur Überprüfung weitergeleitet werden. Die Fachstelle sichtet grundsätzlich alle neuen Mietverträge, wenn jemand in die Sozialhilfe eintritt oder wenn Sozialhilfebeziehende zügeln. Hat die Fachstelle Kenntnis, dass eine Mietwohnung mit einer nicht gerechtfertigten Mietzinserhöhung weitergegeben wurde, ficht sie auch einen Anfangsmietzins an.

Die Mietfachstelle strebt eine gute Zusammenarbeit mit der Baupolizei und anderen Vernetzungspartnern in Mietbelangen an. Auch die Beziehung zu den Vermietern wird gepflegt. Diese haben in Biel verstanden, dass es nützlich sein kann, wenn beim Sozialdienst eine Mietfachkraft bei der Sache bleibt. Es wird immer wichtiger, günstigen Mietraum langfristig zu sichern. Die Mietfachstelle trägt dazu bei, das Selbstbewusstsein von Sozialhilfebezügerinnen und -bezügern in Wohnfragen zu stärken und eine angemessene Wohnqualität zu erwirken. Mietkosten machen immerhin ein Viertel der Sozialhilfekosten aus. Die Entlastung wirkt nachhaltig – nicht nur finanziell, sondern auch, was den Alltag der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter betrifft: Diesen bleibt mehr Zeit für andere wesentliche Themen. ■

Seraina Casutt Hofstetter
Fachmitarbeiterin Mietfachstelle
Soziale Dienste Biel