



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

29/15 Beantwortung der Interpellation von Christian Meister und Benedikt Schneider namens der CVP-Fraktion vom 22. Oktober 2015 betreffend Mietwucher auf Kosten der Allgemeinheit

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut der Interpellation

In der ersten Jahreshälfte schlugen Berichte über Mietwucher bei „Wohnungen“ von Sozialhilfeempfängern hohe Wellen. Die betroffenen Kommunen reagierten eher ratlos. Einige wollten juristisch gegen die „Abzocker“ vorgehen. Geschehen ist wenig. Am 20. Oktober 2015 erfolgte in Zürich erstmals eine Razzia. Vier Personen wurden festgenommen. Es wurde gegen sie ein Strafverfahren wegen Wucher eröffnet.

Für den Tatbestand des Mietwuchers muss zweierlei nachgewiesen werden: Ein extremes Missverhältnis zwischen Leistung und Preis und eine persönliche Notlage der Mieter. Mache ich aus einer 3-Zimmer Wohnung in einem sanierungsbedürftigen Haus, die ich für maximal CHF 900.00 vermieten kann, drei Zimmer und vermiete jedes für CHF 800.00 ist es nicht abwegig, von Mietwucher zu sprechen. Bei Sozialhilfebezüglern ist die Voraussetzung der persönlichen Notlage erfüllt. Für sie ist es sehr schwierig ein Dach über dem Kopf zu finden. Auf Grund dieser Schwierigkeit ist die Gefahr ausgenutzt zu werden gross. Diese Abhängigkeit und die Angst, dieses Dach über dem Kopf zu verlieren, führen dazu, dass sich kaum ein Sozialhilfeempfänger wehrt. Da die Gemeinde die Miete von CHF 800.00 monatlich bezahlt, hat er auch keinen Anreiz die Mietzinsreduktion einzufordern.

Zwar ist der Sozialhilfebezüglern der Mieter, indirekt wird aber die Gemeinde und somit der Steuerzahler „abgezockt“.

Obwohl der Höchstbetrag der Mieten gemäss den SKOS-Richtlinien eingehalten wird, halten wir die Höhe der Mieten stossend und inakzeptabel. Dies insbesondere dann, wenn beispielsweise nicht einmal eine eigene Toilette, geschweige denn eine Toilette auf der Etage vorhanden ist, oder eine angemessene Kücheneinrichtung fehlt.

Für Aufsehen sorgte vor kurzem eine Mitteilung der Stadt Biel. Sie sagt den überhöhten Mieten bei Sozialbezügern den Kampf an. Eine neu gegründete Fachstelle prüft jedes Sozialhilfedossier darauf, ob der Mietzins angemessen ist. Sieht dies Handlungsbedarf, unterstützt sie die Mieter/Sozialhilfebezügler dabei, Mietzinsreduktion zu erwirken. Das Sparpotenzial erachtet die Stadt Biel als beträchtlich.

Die „Sparzitrone“ bei den Sozialhilfebezügern ist praktisch ausgepresst. Nun sehen wir noch grosses Sparpotenzial bei den Mieten, also nicht mehr direkt bei den Sozialhilfebezügern.

Dazu möchten wir einige Fragen geklärt haben:

1. Wie hoch sind die jährlichen Mietkosten welche die Gemeinde Emmen für Sozialhilfebezügler bezahlt?
2. Sind der Gemeinde bereits Fälle eines möglichen Mietwuchers bekannt?
3. Wie gross schätzt die Gemeinde Emmen das Einsparpotenzial bei den Mieten der Sozialhilfebezügler ein?
4. In der Fragestunde vom 30. Juni 2015 wurde ausgeführt, wie die Gemeinde die Sozialhilfebezügler beim Einfordern der Mietzinsreduktion, auf Grund der Reduktion des Referenzzinssatzes, unterstützt oder unterstützen will. Wie erfolgreich waren diese Massnahmen? Wie hoch sind die Einsparungen?
5. Welche Massnahmen kann die Gemeinde ergreifen um Vermieter zu Mietzinsreduktionen zu bringen?
6. Besteht die Möglichkeit Sozialhilfebezügler, die sich einsetzen zu unterstützen oder zu belohnen?
7. Wie steht der Gemeinderat zur Idee eines überregionalen Vereins/Gemeindeverbands der Sozialwohnungen nicht gewinnorientiert betreibt?
8. Gibt es aus Sicht des Gemeinderates weitere umsetzbare Massnahmen oder gezielte Anreize, die zu Einsparungen bei der Miete von Sozialhilfebezügern führen?

Wir danken für die umgehende Beantwortung unserer Interpellation.

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Ausgangslage

a) Nach Artikel 12 der Bundesverfassung hat, wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind. Verfassungsrechtlich ist nur geboten, was für ein menschenwürdiges Dasein unabdingbar ist und vor einer unwürdigen Bettelexistenz zu bewahren vermag. Der Anspruch umfasst einzig die in einer Notlage im Sinn einer Überbrückungshilfe unerlässlichen Mit-

tel in Form von Nahrung, Kleidung, Obdach und medizinischer Grundversorgung, um überleben zu können. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist es in erster Linie Sache des zuständigen Gemeinwesens, "auf der Grundlage seiner Gesetzgebung über Art und Umfang der im konkreten Fall gebotenen Leistungen zu bestimmen". Konkretisiert wird dieser verfassungsrechtliche Grundsatz in den von den Kantonen zu erlassenen Sozialhilfegesetzen. Gemäss § 27 Absatz 1 des Sozialhilfegesetzes des Kantons Luzern vom 16. März 2015 (Stand 1.1.2016) (SHG) hat Anspruch auf wirtschaftliche Sozialhilfe, wer seinen Lebensbedarf und den seiner Familienangehörigen nicht rechtzeitig oder nicht hinreichend mit eigenen Mitteln, Arbeit oder Leistungen Dritter bestreiten kann. Die wirtschaftliche Sozialhilfe deckt damit lediglich das soziale Existenzminimum ab (§ 31 Abs. 1 SHG). Die zuständige Behörde hat bei einem Gesuch um wirtschaftliche Sozialhilfe zu ermitteln, welchen Bedarf der oder die Gesuchstellende und allenfalls auch die Familienangehörigen haben. Für dessen Bemessung sind im Kanton Luzern die Empfehlungen der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS-Richtlinien) wegleitend. Zum Lebensbedarf gehören grundsätzlich auch die Mietkosten. Bei der Berechnung des notwendigen Bedarfs ist deshalb immer auch der Wohnungsmietzins anzurechnen, soweit dieser sich im ortsüblichen Rahmen bewegt. Neben der Grunddeckung besteht unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf zusätzliche, situationsbedingte Leistungen. Das Kantonale Sozialamt und der Verband Luzerner Gemeinden (VLG) haben gemeinsam das Luzerner Handbuch zur Sozialhilfe (Luzerner Handbuch zur Sozialhilfe, 2016, 3. überarbeitete Auflage) herausgegeben. Dieses Handbuch verpflichtet die Sozialbehörden Richtlinien zu erlassen, aus welchen hervorgeht, bis zu welcher Höhe die Wohnungsmieten zu Lasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe übernommen werden. Bei erstmaliger Beanspruchung von wirtschaftlicher Sozialhilfe werden Mieten, welche die genehmigten Richtlinien übersteigen, vorerst toleriert. Die gesuchstellende Person ist jedoch darauf aufmerksam zu machen, dass die gegenwärtige Miete die in den Richtlinien festgelegte Kostenlimite überschreitet und nicht zeitlich unbegrenzt berücksichtigt werden kann. Auch die Einwohnergemeinde Emmen hat Mietzinsrichtlinien erlassen. Diese sehen wie folgt aus:

| Preis max. inkl. Nebenkosten | Mindestbelegung |
|-------------------------------------|--|
| CHF 600.00 | 1 junge erwachsene Person (18-25 jährig) muss grundsätzlich bei Eltern(teil) wohnen oder in WG (max. Fr. 500.00) und nur in begründeten Fällen alleine |
| CHF 800.00 | 1 Person |
| CHF 1'000.00 | 2 Personen |
| CHF 1'200.00 | 3 Personen |
| CHF 1'300.00 | 4 Personen |
| CHF 1'600.00 | 5-6 Personen |
| CHF 2'000.00 | ab 7 Personen |

b) Die Einwohnergemeinde Emmen verfügt über keine Sozialwohnungen. Zudem verfügt die Einwohnergemeinde Emmen seit mehreren Jahren auch über keine Notwohnung mehr. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass der Bereich Wirtschaftliche Sozialhilfe für unterstützungsbedürftige Personen keine Vertragsverhältnisse eingeht. Unterstützte Personen sind weiterhin für die Abschlüsse und Abwicklung von Vertragsverhältnissen selbst zuständig. Das gilt insbesondere für Mietverträge. Die Deckung des Existenzminimums bedeutet lediglich, dass mit der Anwendung der massgebenden Richtlinien Beiträge an die Mietzinse geleistet werden.

Wohnungen mit Mietzinsen im Rahmen der Mietzinsrichtlinien der Gemeinde Emmen sind nicht einfach zu finden. Angeboten werden Sie hauptsächlich von Wohnbaugenossenschaften, der Ottiger + Ottiger AG (Thomy's), dem Waldibrüggli und dem Fasan.

Das Thomy's verfügt beispielsweise über Einzel-, Doppel- und Dreibettzimmer, welche alle mit TV und Dusche/WC ausgerüstet sind. Die Preise im Thomy's liegen bei CHF 800.00 für ein Einzelzimmer, CHF 1'100.00 für ein Doppelzimmer und CHF 1'350.00 für ein Dreibettzimmer. Das Thomy's bietet zudem kostenlos einen Aufenthaltsraum mit Küche und TV an. Den Bewohnern steht ein Waschsalon mit zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrocknern 24 Stunden zur Verfügung.

Mittels jährlichem Controlling wird überprüft, ob eine sozialhilfebeziehende Person nach wie vor in einer Notlage ist und ob Sozialhilfe auch weiterhin geleistet werden muss. Anlässlich dieser Gespräche sind auch Fragen über die aktuelle Wohnsituation möglich. Da nicht die Gemeinde als Vertragspartner mit Wohnungsvermietern auftritt, sind die Mitarbeitenden des Departements Soziales auf die Mitarbeit der Klienten angewiesen. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen dabei, dass die Wohnsituation in den wenigsten Fällen zum Thema gemacht wird. Einzig die Höhe der durch die Sozialbehörde zu übernehmenden Mietzinsen wird immer wieder angesprochen.

Mietwucher ist ein juristischer Begriff und bezeichnet einen Sonderfall des Wuchers. Seine Bedeutung liegt sowohl auf strafrechtlichem, als auch auf zivilrechtlichem Gebiet. Strafrechtlich besagt Art. 157 StGB (Schweizerisches Strafgesetzbuch):

- "1. Wer die Zwangslage, die Abhängigkeit, die Unerfahrenheit oder die Schwäche im Urteilsvermögen einer Person dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem anderen für eine Leistung Vermögensvorteile gewährt oder versprechen lässt, die zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis stehen, wer eine wucherische Forderung erwirbt und sie weiterveräussert oder geltend macht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft.
2. Handelt der Täter gewerbsmässig, so wird er mit Freiheitsstrafe von einem Jahr bis zu zehn Jahren bestraft."

Das Missverhältnis zwischen Preis und Leistung belegt das Zivilrecht (Mietrecht). Der Tatbestand des Mietwuchers liegt vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt.

2. Beantwortung der Fragen

Zu den Fragen der Interpellanten nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

Wie hoch sind die jährlichen Mietkosten, welche die Gemeinde Emmen für Sozialhilfebezüger bezahlt?

Die nachstehende Tabelle zeigt auf, welche Kosten für die Mietzinse und Nebenkosten in den letzten Jahren durch die Gemeinde bezahlt wurden.

| Jahr | Miete netto | Heiz- /Nebenkosten | Heizmaterial | Strom | Total |
|-------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| 2012 | 3'882'028.20 | 57'878.45 | 419.35 | 2'969.50 | 3'943'295.80 |
| 2013 | 3'418'586.55 | 69'700.90 | | 2'238.20 | 3'490'525.65 |
| 2014 | 3'218'723.25 | 62'878.16 | | 2'711.40 | 3'284'312.81 |
| 2015 | 3'318'351.35 | 53'531.06 | | 1'668.55 | 3'373'550.96 |

Sind der Gemeinde bereits Fälle eines möglichen Mietwuchers bekannt?

Mietwucher ist, wie die Interpellanten aufzeigen, ein Tatbestand aus dem Strafrecht (Nötigung, Ausnützung einer persönlichen Notlage). Mietwucher ist nicht nur auf Sozialhilfefälle zu beschränken, sondern kann in allen Bereichen vorkommen. Bis dato sind uns keine solchen Tatbestände in Emmen bekannt oder zur Kenntnis gebracht worden. Ein mögliches Missverhältnis zwischen Preis und Leistung hat nicht zwingend mit Wucher zu tun und ist unter das Zivilrecht einzureihen (Mietrecht).

Wie gross schätzt die Gemeinde Emmen das Einsparungspotential bei den Mieten der Sozialhilfebezüger ein?

Da die Gemeinde Emmen nicht als Vertragspartner auftritt, obliegt es auch nicht der Gemeinde Emmen, die Mietzinsgestaltung der Vermieter zu untersuchen. Bei der Übernahme von Mietzinskosten stützen wir uns hauptsächlich auf die geltenden Mietzinsrichtlinien.

Bei Neuaufnahmen resp. erstmaliger Beanspruchung von wirtschaftlicher Sozialhilfe werden Mieten, welche die genehmigten Richtlinien überschreiten, vorerst toleriert, d.h. vollständig in die Bedarfsberechnung und zu Lasten der wirtschaftlichen Sozialhilfe übernommen. Die Klientinnen und Klienten werden jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die gegenwärtige Miete die in den Richtlinien festgelegte Kostenlimite überschreitet und nicht zeitlich unbegrenzt berücksichtigt werden kann. Laut SKOS sind überhöhte Wohnungskosten so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare, günstigere Lösung zur Verfügung steht. In der Regel wird eine Veränderung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin angestrebt. Bleibt der Klient oder die Kli-

entin in der teureren Wohnung weiterhin wohnen, reduziert sich der Anteil der Miete in der Berechnung der Sozialhilfe auf die Höhe der gültigen Mietzinsrichtlinien. Somit sinkt der Unterstützungsbetrag. Fehlbeträge müssen vom Mieter selber übernommen werden. Mit diesem Vorgehen werden die Einsparungspotentiale bereits ausgenutzt. Nicht berücksichtigt sind dabei effektive Mietzinssenkungen, auf die die Gemeinde jedoch keinen Einfluss hat. Braucht ein Sozialhilfebezüger Unterstützung in der Wohnungssuche, kann dies im Rahmen der persönlichen Sozialhilfe aufgegleist werden.

In der Fragestunde vom 30. Juni 2015 wurde ausgeführt, wie die Gemeinde die Sozialhilfebezüger beim Einfordern der Mietzinsreduktion, aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes, unterstützt oder unterstützen will. Wie erfolgreich waren diese Massnahmen? Wie hoch sind die Einsparungen?

Die Sozialhilfebezüger wurden auf die Möglichkeit der Mietzinssenkung aufmerksam gemacht und bei der Einreichung des Gesuches unterstützt. Wie die Interpellanten richtig feststellen, leben einige Sozialhilfeempfänger in bescheidenen und günstigen Wohnverhältnissen. Es ist daher mit grosser Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass sich kaum ein Sozialhilfeempfänger via Mieterschlichtungsstelle wehrt. Wir gehen daher davon aus, dass die Mehrheit die Angelegenheit nach Beantwortung ihres Gesuches durch die Vermieter nicht weitergezogen hat. Wir haben keine Kenntnis darüber, welche Mietzinssenkungen vorgenommen wurden. Die Gründe für Veränderungen werden nicht erfasst, weshalb es uns heute nicht mehr möglich ist, eine genaue Analyse vornehmen zu können. Einzig die Durchsicht der Mietverträge in jedem Dossier könnte Aufschluss geben. Auf diese Arbeit wird aber aus Kapazitätsgründen verzichtet. Wir weisen auch darauf hin, dass nicht jedes Mietverhältnis auf der Basis Referenzzinssatz gesteuert ist (z.B. Wohnbaugenossenschaften/WEG). Es ist uns daher nicht möglich zu sagen, wie hoch die Einsparungen aus dieser Aktion waren.

Welche Massnahmen kann die Gemeinde ergreifen, um Vermieter zu Mietzinsreduktionen zu bringen?

Rechtlich gesehen hat die Gemeinde Emmen keine Möglichkeit, Vermieter zu Mietzinsreduktionen zu bringen, da die Gemeinde nicht Vertragspartner ist. Das Mietrecht bezieht sich auf die Marktwirtschaft. Die Gemeinde steuert ihre Ausgaben über die Mietzinsrichtlinien. Aber auch hier besteht für den Sozialhilfebezüger die Möglichkeit, die Beratungsdienste der persönlichen Sozialhilfe in Anspruch zu nehmen. Allenfalls können persönliche Gespräch zwischen Vermieter, Mieter und persönlicher Sozialhilfe zu Erfolgen führen.

Besteht die Möglichkeit, Sozialhilfebezüger, die sich einsetzen zu unterstützen oder zu belohnen?

Belohnungen an Sozialhilfebeziehende für die Kooperation bei der Bewirtschaftung von Referenzmietzinsen sind nicht gegeben. Im Rahmen der Subsidiarität (Schadensminderungspflicht) ist die Bewirtschaftung eine Pflicht der Sozialhilfebeziehenden und wird von diesen erwartet.

Wie steht der Gemeinderat zur Idee eines überregionalen Vereins/Gemeindeverbandes, der Sozialwohnungen nicht gewinnorientiert betreibt?

Mit überregionalen Vereinen oder Gemeindeverbänden ist es so eine Sache. Die Erfahrungen der letzten Jahre lehren einen, dass solche Gebilde in erster Linie Kosten verursachen. Im Übrigen glaubt der Gemeinderat nicht, dass eine solche Organisation nicht gewinnorientiert betrieben werden kann. Um flexibel handeln zu können, müsste ein solcher Verein über eigene Liegenschaften verfügen. Diese gilt es zu besorgen und zu unterhalten. Auch bei einem einfachen Wohnungsstandard sind immer wieder Investitionen notwendig. Diese müssen erwirtschaftet werden. Es müssten Rückstellungen gebildet werden, die nur über Jahresgewinne generiert werden könnten. All diese Kosten müssten über die Mietzinsen hereingeholt werden. Tendenziell dürften auch diese Mietzinsen nicht unter den aktuellen Mietzinsrichtlinien der Gemeinde Emmen liegen und würden somit keine Einsparungen bringen. Im Übrigen sind mit den grossen Wohnbaugenossenschaften in Emmen bereits heute Player auf dem Markt, die einen grossen Teil des gemeinnützigen Wohnungsbaus abdecken. Eine überregionale Lösung ist für uns aufgrund der grossen Unterschiede zwischen den Gemeinden und Regionen nicht zielführend. Aus diesen Gründen steht der Gemeinderat einer solchen, neuen Organisation eher skeptisch gegenüber.

Gibt es aus Sicht des Gemeinderates weiter umsetzbare Massnahmen oder gezielte Anreize, die zu Einsparungen bei der Miete von Sozialhilfebezügern führen?

Es stellt sich immer wieder die Frage, ob die Gemeinde eigene Liegenschaften für Sozialhilfebeziehende im Bestand halten sollte. Damit hätte die Gemeinde die Möglichkeit, in schwierigen Situationen schnell und unkompliziert zu helfen. Eine solche Lösung ist aber auch immer mit Kosten verbunden. In der heute angespannten finanziellen Lage der Gemeinde kann sich der Gemeinderat kaum vorstellen, eigene Liegenschaften im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu halten.

Allenfalls könnte eine engere Zusammenarbeit mit den bestehenden Wohnbaugenossenschaften gesucht werden.

Anreize, die zu Einsparungen bei der Miete von Sozialhilfebezügern führen, sieht der Gemeinderat hingegen keine.

Emmenbrücke, 17. Februar 2016

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber