



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
9. Juni 2016
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 318

Luzia Vetterli und Mario Stübi namens der
SP/JUSO-Fraktion
vom 18. Februar 2016
(StB 259 vom 18. Mai 2016)

Mietzinswucher

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Interventionen bei bestehenden Mietverhältnissen bedeuten für Sozialdienste, auch für die Sozialen Dienste Luzern, immer eine Gratwanderung. Einerseits sind die Sozialen Dienste nicht Partei eines Mietverhältnisses und können darum Interventionen nur mit dem Einverständnis des Mieters oder der Mieterin vornehmen. Andererseits sind Interventionen auch unter dem Blickwinkel „künftige Zusammenarbeit“ abzuwägen. Wenn den Sozialen Diensten Luzern aufgrund von Interventionen der Ruf „Hauseigentümerschreck“ anhaftet, dann kommt das weder den sozialhilfebeziehenden Personen in der Stadt Luzern noch den Sozialen Diensten zugute. Die Sozialen Dienste sind darauf angewiesen, dass sie auch für Menschen mit geringeren Wohnkompetenzen Wohnraum finden können und dass auch Menschen mit einer Betreuung, Schulden oder ohne Einkommen Wohnungen mieten können. Die Sozialen Dienste führen für ihre Klientschaft die Dienste Begleitetes Wohnen und Wohncoaching. Die in diesem Bereich tätigen Fachleute beraten und unterstützen die Sozialhilfebeziehenden in Wohnfragen kompetent und differenziert. Sind Wohnverhältnisse mangelhaft und Mietzinse überhöht, werden Interventionen beim Vermieter geprüft. Bei den Sozialen Diensten besteht zwischen den Mitarbeitenden des Bereichs Existenzsicherung und den Mitarbeitenden des Begleiteten Wohnens und Wohncoachings eine enge Zusammenarbeit. Konkrete mangelhafte Mietverhältnisse oder das Vorliegen von überhöhten Mietzinsen kann in der Regel schnell gemeinsam beurteilt werden. Ebenso trifft dies für Interventionen zu.

Zu 1.:

Ein wie grosser Anteil der Sozialhilfebezügler lebt in Wohnungen von privaten gewinnorientierten Vermietern (also beispielsweise nicht GSW-Wohnungen etc.)?

Per 31. Dezember 2015 waren zirka 86 Prozent der Fälle einem privaten Vermieter zugeordnet. Die restlichen 14 Prozent der Fälle waren gemeinnützigen Vermietern (GSW, Baugenossenschaften) zugeordnet.

Zu 2.:

Ist in Luzern ebenfalls wie in Zürich feststellbar, dass Vermieter gezielt die maximal bezahlten Limiten von Mietzinsen gemäss SKOS-Richtlinien ausnützen und so von der Sozialhilfeabhängigkeit ihrer Mieter profitieren, obwohl zum Teil die vermieteten Wohnungen diesen Mietpreis nicht rechtfertigen würden?

Die SKOS-Richtlinien geben keine Mietzinsrichtlinien heraus. In den Empfehlungen der SKOS sind lediglich Grundlagen festgehalten, die die Sozialen Dienste unterstützen, um die vielfältigen Fragestellungen zum Thema Wohnen zu regeln. Die eigentlichen Mietzinsrichtlinien werden durch die Sozialen Dienste festgelegt.

Es ist in der Stadt Luzern nicht zu beobachten, dass die geltenden Mietzinsrichtlinien systematisch ausgenutzt werden. Die Sozialen Dienste treffen nur vereinzelt auf Mietverhältnisse, bei welchen das Preis-Leistungs-Verhältnis kritisch oder gar unverhältnismässig ist.

Im Bereich Existenzsicherung werden bei Fallaufnahmen sowie bei der jährlich stattfindenden Revision die Referenzzinssätze in den Mietverträgen standardmässig überprüft. Weicht der Referenzzinssatz im Mietvertrag vom aktuellen Ansatz ab, werden die Klientinnen und Klienten aufgefordert, die Anpassung zu verlangen.

Eine neue Tendenz zeigt, dass in ursprünglichen Familienwohnungen einzelne Zimmer vermietet werden, wobei Bad und Küche als gemeinschaftlich genutzte Räume dienen. Die Preise pro Zimmer beinhalten unterschiedliche Nebenkosten und unterschiedlichen Service (z. B. Möblierung, Strom, TV, Zimmerreinigung, Bettwäschewechsel usw.). Dadurch sind diese Preise individuell zu betrachten und schwierig vergleichbar. Es gibt nur vereinzelt Anbieter, bei welchen das Preis-Leistungs-Verhältnis aus Sicht der Sozialen Dienste kritisch ist. Solche Mietverhältnisse werden nur für eine kurze Zeit abgeschlossen, um eine Notsituation zu überbrücken.

Zu 3.:

Inwiefern kontrolliert die Stadt, ob die bezahlten Mietzinse dem Standard angemessen sind?

Bei Meldungen von Klientinnen und Klienten über überrissene Mietzinsforderungen wird nach Bedarf die Situation in der Wohnung der Betroffenen begutachtet und über mögliche Massnahmen entschieden (siehe auch Antwort auf Frage 4).

Bei den wichtigsten Anbietern von Zimmern/Appartements werden durch die Sozialen Dienste sporadisch vor Ort Besichtigungen durchgeführt und das Preis-Leistungs-Verhältnis überprüft.

Zu 4.:

Nimmt sie selber Kontakt mit fehlbaren Vermietern auf oder unterstützt sie die Mieter beim Gang vor die Schlichtungsbehörden etc., sollte ein deutlich übersetzter Mietzins oder erhebliche Mängel in den Wohnungen festgestellt werden?

Grundsätzlich wird es der Eigenverantwortung der Klientinnen und Klienten überlassen, gegen übersetzte Mietzinse oder erhebliche Mängel vorzugehen. Die Sozialarbeitenden der Sozialen Dienste informieren jedoch über die rechtlichen Grundlagen und die Vorgehensweise zur Durchsetzung von Forderungen. Bei komplexeren Problemstellungen werden zudem beim Mieterverband Rechtsauskünfte eingeholt, oder die Klientinnen und Klienten werden direkt an den Mieterverband verwiesen.

Bei besonders mietrechtswidrigem Verhalten von Vermietungen – gekoppelt mit fehlenden Grundkompetenzen der Mieterinnen und Mieter bzw. der Sozialhilfebeziehenden – wird im Einzelfall der Gang vor die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht des Kantons Luzern durch die Sozialen Dienste aktiv begleitet.

Zu 5.:

Kann sich der Stadtrat vorstellen, die Kontrollen zu verschärfen und zusammen mit den Mietern und allenfalls mithilfe des Mieterverbandes vermehrt gegen fehlbare Eigentümer vorzugehen?

Aufgrund der insgesamt überschaubaren Verhältnisse in der Stadt Luzern, der etablierten Prozesse innerhalb der beteiligten Bereiche bei den Sozialen Diensten und der bereits installierten Interventionsmöglichkeiten ist es nicht verhältnismässig, systematisch Kontrollen einzuführen. Der Stadtrat behält sich jedoch das Recht vor, bei einer Verschärfung der Situation geeignete Gegenmassnahmen zu treffen.

Stadtrat von Luzern

