



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat 395

Jörg Krähenbühl namens der SVP-Fraktion
vom 9. März 2020
(StB 386 vom 3. Juni 2020)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
4. Februar 2021
überwiesen.**

Prüfung der Einführung einer neuen Zimmerkategorie für Sozialzimmer

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Der Postulant bittet die Stadt Luzern zu prüfen, ob bei der wirtschaftlichen Sozialhilfe eine eigene Kategorie von Einzelzimmern in die Mietzinsrichtlinien aufgenommen werden soll. Er bezieht sich dabei auf die Gemeinde Emmen, welche Anfang 2020 eine solche Kategorie eingeführt hat, um damit übersetzten Mietzinsen entgegenzuwirken.

Verständnis und Charakteristika von Einzelzimmer-Angeboten

Die Stadt Luzern verwendet für die im Postulat erwähnten Sozialzimmer den Begriff «Einzelzimmer». Unter dieser Kategorie verstehen die Sozialen Dienste der Stadt Luzern Folgendes: Vermietung eines einzelnen Zimmers ohne eigenes Bad und ohne eigene Küche. Bad und Küche (und teilweise Wohnzimmer) stehen allen Bewohnenden der Wohnungseinheit zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Mietzins und in den Nebenkosten sind neben dem Zimmer und den üblichen Heiz- und Nebenkosten eine einfache Möblierung, die Grundreinigung, ein Hauswartdienst und der individuelle Stromverbrauch inbegriffen, was laut den aktuellen SKOS-Richtlinien über die wirtschaftliche Sozialhilfe abgerechnet werden kann. Die Sozialen Dienste der Stadt Luzern treten nicht als Mieter auf. Der Mietvertrag wird zwischen der durch die Sozialen Dienste betreuten Person und der Vermieterschaft direkt abgeschlossen.

Einzelzimmerangebote weisen bezüglich der Nutzung besondere Charakteristika auf. Sie werden oftmals als Übergangslösungen gemietet oder bedeuten für viele Menschen mit einer Erkrankung und/oder eingeschränkter Wohnkompetenz ein einfaches Obdach. Die Mieterfluktuation ist überdurchschnittlich hoch, und die Angebote fordern in der Regel von den Vermieterinnen und Vermietern eine höhere Präsenz vor Ort. Zu einem grossen Teil beziehen die Mietenden eine IV-Rente oder wirtschaftliche Sozialhilfe. Die Einzelzimmer werden aber auch von Personen mit Erwerbsarbeit gemietet.

Markt- und Angebotsanalyse

Das Angebot von Einzelzimmer-Mietobjekten hat in der Stadt Luzern infolge des knappen Wohnangebotes in den letzten Jahren stark zugenommen. In der Zwischenzeit ist eine Sättigung des Marktes feststellbar, und es kommen kaum neue Angebote hinzu. Die Thematik der Einzelzimmer ist

u. a. in der Kernagglomeration K5 (Emmen, Kriens, Ebikon, Horw, Luzern) seit zwei Jahren in Diskussion. Im Sinne der Transparenz und auch zur Vermeidung allfälliger Wanderungsbewegungen blieb man miteinander im Gespräch. Auch eine koordinierte Lösung wäre eine Option gewesen.

Die Sozialen Dienste sind in einem gewissen Mass auf solche Angebote angewiesen, da einige Klientinnen und Klienten sonst kaum eine Chance auf ein eigenes Obdach hätten. Darum beobachten auch die Sozialen Dienste die Entwicklungen auf diesem spezifischen Wohnungsmarkt seit Jahren genau. Dem Aspekt eines korrekten Preis-Leistungs-Verhältnisses kommt dabei eine besondere Aufmerksamkeit zu. Im letzten Jahr wurden umfassende Analysen zu den Angeboten, Dienstleistungen und Preisen der Einzelzimmerangebote durch die Fachstelle Wohnen der Sozialen Dienste gemacht. Zudem beauftragten die Sozialen Dienste Studierende der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, im Rahmen eines Praxisprojekts die Marktsituation der Einzelzimmerangebote in der Stadt Luzern systematisch zu erheben. Zielsetzung dieser Abklärungen war, Angaben zum Preis-Leistungs-Verhältnis zu erhalten, um übersetzten Mietzinsforderungen entgegenwirken zu können. Diese Resultate liegen nun vor.

Einschätzung des Handlungsbedarfs

Beide Evaluationen des Einzelzimmermarktes zeigen, dass die meisten Einzelzimmerangebote ein vertretbares Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen und betreffend Kosten auch einiges unter den Maximalrichtlinien für einen Einpersonenhaushalt im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe liegen. Diese Preis-Leistungs-Beurteilung ergibt sich unter Berücksichtigung der angebotenen Leistungen (u. a. gemeinschaftlich genutzte Nasszellen und Küche), der hohen Mieterfluktuation und der notwendigen Hauswartpräsenz aufgrund der eingeschränkten Wohnkompetenzen vieler Bewohnerinnen und Bewohner. Insgesamt ist ein Einzelzimmer inkl. Nebenkosten günstiger als eine Einzimmerwohnung inkl. Nebenkosten. Es hat sich aber auch gezeigt, dass einige Angebote ein kritisches Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen.

Grundsätzlich steht der gesamte Wohnungsmarkt für die Klientinnen und Klienten mit Anspruch auf wirtschaftliche Sozialhilfe offen. Der Stadt Luzern ist es ein Anliegen, dass über die wirtschaftliche Sozialhilfe keine unseriösen Mietverhältnisse mit offensichtlich überhöhten Preisen finanziert werden. Bereits heute besteht die Möglichkeit, dass die Sozialen Dienste die Klientinnen und Klienten bei offensichtlich überteuerten Mietobjekten beraten und unterstützen, um den Mietzins allenfalls vor der Schlichtungsstelle anzufechten.

Die Stadt Luzern möchte Mietverhältnisse von Einzelzimmern mit überhöhten Mietzinsen in der wirtschaftlichen Sozialhilfe durch ein Regulativ vermeiden. Die Sozialen Dienste sind bereits daran, auf Basis der erfolgten Analyse einen Vorschlag für eine eigene Kategorie «Einzelzimmer» zu erar-

beiten. Sie werden dem Stadtrat noch in diesem Jahr eine Anpassung der internen Richtlinien der wirtschaftlichen Sozialhilfe unterbreiten, in denen diese Kategorie neu aufgeführt und ein Maximalbetrag für die Miete definiert sein soll.

Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen.

Stadtrat von Luzern

