

13.13

Soziales und Gesundheit

Mietzinsrichtlinien für die Unterbringung von Personen aus dem Asylbereich mit Schutzstatus S (Ukraine-Flüchtlinge) in Privathaushalten

Genehmigung

Ausgangslage

Die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine führen erstmals dazu, dass zahlreiche geflüchtete Personen auch in Privathaushalte aufgenommen wurden. Diese neue Praxis führt dazu, dass eine Haltung betreffend den Abschluss von Miet- / Untermietverträgen und der Höhe der Mietkosten pro Person, Zimmer oder Wohnfläche entwickelt werden muss.

In der Stadt Bülach ist der Stadtrat zuständig für die Festlegung der Belange betreffend des Asylwesens (vgl. Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Aktuelle Situation

Seit Anfang März 2022 reisen ukrainische Flüchtlinge auch in die Schweiz ein. Aufgrund der grossen Solidarität in der Bevölkerung wurden zahlreiche Flüchtlinge in Privatunterkünften aufgenommen. Dies ist in dieser Ausprägung eine im Vergleich zu den letzten Flüchtlingswellen neue Situation und Herausforderung zugleich. So sind in Bülach rund die Hälfte der zugewiesenen Flüchtlinge privat beherbergt. Die Stadt Bülach bringt keine zugewiesenen Personen in privaten Haushalten unter. Es werden sämtliche Personen im Zentrum Müliweg oder zugemieteten Kollektivunterkünften untergebracht. Die Flüchtlinge in privaten Haushalten wurden durch Fluchthilfe-Organisationen direkt vermittelt oder die Privaten haben aus Eigeninitiative Flüchtende aufgenommen. Die Stadt geht davon aus, dass ein Teil der privat untergebrachten Personen auch längerfristig dort leben können. Dies macht insbesondere dort Sinn, wo Verwandtschaftsbeziehungen bestehen oder Eltern mit ihren Kindern bereits im Quartier integriert sind. Für diese Fälle gilt es, eine kommunale Handhabung festzulegen, insbesondere bezüglich der (Mit-)Finanzierung der Miete.

Die Sozialkonferenz Kanton Zürich empfiehlt in ihrem Merkblatt vom 4. April 2022, dass für vorübergehende Unterkunftslösungen bis zu drei Monaten den Gastgebenden kein Entgelt ausbezahlt werden soll. Wenn sich die Wohnform für einen längerfristigen Verbleib eignet, soll ein ordentlicher Untermietvertrag direkt zwischen den beherbergten Personen und den Gastgebenden abgeschlossen werden.



Die Sozialkonferenz Kanton Zürich stellt hierfür einen Mustervertrag zur Verfügung und empfiehlt, die kommunalen Bestimmungen zur Festlegung des Mietzinses beizuziehen.

Die Abteilung Soziales und Gesundheit hat eine Mitarbeiterin beauftragt, mit den privaten Gastgeberinnen und Gastgebern Kontakt aufzunehmen. Dies einerseits, um deren Fragen und Anliegen aufzunehmen und andererseits, um die Zumutbarkeit einer längerfristigen Unterbringung in Erfahrung zu bringen. Dadurch kann vor Unterzeichnung eines Untermietvertrags geprüft werden, ob ein längerfristiger Verbleib der geflüchteten Personen möglich und zumutbar ist.

In den Richtlinien der Flüchtlings- und Asylkoordination zur Umsetzung der Finanzierung von vorläufig aufgenommenen Ausländern (VA-A mit Status F) und Asylsuchenden (Status N) wurden folgende Maximalansätze für VA-A festgelegt, welche identisch sind mit den Mietzinsrichtlinien der Sozialberatung Bülach für Sozialhilfebeziehende:

	Haushaltgrösse	Max. Gesamtmiete Fr.
Privatwohnung	1 Person	1'100.00
	2 Personen (2 Erwachsene)	1'350.00
	2 Personen (1 Elternteil mit Kind)	1'430.00
	3 Personen (Eltern mit Kind)	1'430.00
	3 Personen (1 Elternteil mit 2 Kindern)	1'540.00
	4 Personen	1'700.00
	5 Personen	1'870.00
	6 Personen	2'090.00
Zweckgemeinschaften	7 Personen	2'200.00
	< 25 Jahre	1'200.00 Gesamtmiete (pro Person max. 600.00)
	Bei 2 Personenhaushalt (ab 25 Jahre)	1'500.00 Gesamtmiete (pro Person 750.00)
	Bei 3 Personenhaushalt	1'620.00 Gesamtmiete (pro Person 540.00)
	Bei 4 Personenhaushalt	1'940.00 Gesamtmiete (pro Person 485.00)
	Bei 5 Personenhaushalt	2'200.00 Gesamtmiete (pro Person 440.00)
	Ab 6 Personenhaushalt pro Person	400.00 pro Person



In den Richtlinien ist zudem festgehalten, dass die Unterbringung im Zentrum Müliweg die Norm ist und nur bei begründeten Fällen eine Unterbringung in einer Privatwohnung auf Antrag der Leitung der Flüchtlings- und Asylkoordination bei der Abteilungsleitung und dem Stadtrat erfolgen kann.

Handhabung in anderen Gemeinden

Ähnlich grosse Städte in der Region haben bereits Mietzinsrichtlinien für Asylsuchende und Personen mit Schutzstatus S festgelegt und wenden die nachfolgenden Tarife an. Dabei haben sie die maximale Gesamtmiete tiefer angesetzt als für Sozialhilfebeziehende ohne Asylhintergrund. Sie berufen sich z. B. auf die Unterstützungsrichtlinien der Asylorganisation Zürich (AOZ):

Haushaltsgrösse in der Privatwohnung (inkl. Gastgeber und Flüchtlinge)	Maximale Gesamtmiete inkl. Nebenkosten pro Haushalt und Monat in Fr.	Maximaler Mietanteil inkl. Nebenkosten pro Person und Monat in Fr.
1 Person	500.00 (Ausnahme)	500.00
2 Personen	950.00	475.00
3 Personen	1'250.00	420.00
4 Personen	1'450.00	365.00
5 Personen	1'650.00	330.00
6 Personen	1'850.00	308.00
Pro zusätzliche Person	+ 200.00	

Andere Gemeinden wiederum leisten maximal Fr. 500.- pro vermietetes Zimmer. Damit soll vermieden werden, dass die ukrainischen Flüchtlinge auf engstem Raum leben müssen und für mehrere Personen ein unverhältnismässig hoher Mietbeitrag geltend gemacht werden kann.

Was bei den vorliegenden Richtlinien der anderen Gemeinden nicht geregelt wurde, ist, ob bei Gastfamilien in Eigenheimen der Hypothekarzins dem Mietzins gleichgesetzt wird.

Vorgehensvorschlag für die Stadt Bülach

Das Ressort Soziales und Gesundheit erachtet es als wichtig, dass in der Region nicht zu erhebliche Unterschiede bei der Festlegung von Mietzinsrichtlinien bestehen. Zudem soll in Bülach weiterhin der Grundsatz verfolgt werden, dass die Personen in städtischen Unterkünften beherbergt werden. Dies insbesondere, wenn noch ausreichend Plätze vorhanden sind.



Die Anwendung einer Pauschale von Fr. 500.- pro Zimmer kann bei einer Wohnung mit mehreren Zimmern bei einer tiefen Miete/Hypothekarzinsbelastung dazu führen, dass die Gastgebenden mit der Untervermietung verhältnismässig mehr Einnahmen generieren. Daher soll von einer solchen Pauschalierung abgesehen werden.

Personen mit Schutzstatus S steht es frei, ab Einreise in die Schweiz in Privatunterkünften zu wohnen. Wie weiter oben beschrieben, können vorläufig Aufgenommene (Status F) in Bülach nur in begründeten Fällen in einer Privatunterkunft wohnen. Damit keine zu grosse Ungleichbehandlung von Menschen mit Status S und vorläufig Aufgenommenen entsteht, sollen die maximalen Gesamtmietkosten für Personen mit Schutzstatus S etwas tiefer angesetzt werden. Tiefere Mietzinslimiten in diesem Fall sind auch angebracht, weil die Privatwohnung nicht ausschliesslich Personen mit Schutzstatus S zur Verfügung stehen und sie dadurch weniger Wohnraum nutzen können.

Um eine ähnliche Handhabung in der Region anzuwenden, sollen in Bülach folgende Mietzinsrichtlinien für Personen mit Schutzstatus S zur Anwendung kommen:

Haushaltsgrösse in der Privatwohnung (inkl. Gastgeber und Flüchtlinge mit Schutzstatus S)	Maximale Gesamtmiete inkl. Nebenkosten pro Haushalt und Monat in Fr.	Maximaler Mietanteil inkl. Nebenkosten pro Person und Monat in Fr.
1 Person	500.00 (Ausnahme)	500.00
2 Personen	950.00	475.00
3 Personen	1'250.00	420.00
4 Personen	1'450.00	365.00
5 Personen	1'650.00	330.00
6 Personen	1'850.00	308.00
Pro zusätzliche Person	+ 200.00	

Berechnungsbeispiel:

6 Personen (2 Gastgebende und 4 Personen mit Status S) in einem Haushalt = Fr. 1'850.- maximal anerkannte Gesamtmiete inkl. Nebenkosten pro Monat = pro Person Fr. 308.35 = für 4 Personen mit Status S werden Fr. 1'233.- finanziert.

Bei Eigenheimbesitzenden werden der ausgewiesene Hypothekarzins und die Nebenkosten der maximalen Gesamtmiete gleichgesetzt. Damit wird auch bei den Eigenheimbesitzenden eine Grundlage geschaffen und es kann verhindert werden, dass aufgrund möglicher, tiefer Hypothekarzinsen ein Gewinn durch die Vermietung erzielt werden kann.



Weitere Vorgaben für die Finanzierung des Untermietvertrags sollen sein:

- Im Grundsatz sind Geflüchtete in der Stadt Bülach in den städtischen (Kollektiv-)Unterkünften zu beherbergen (entspricht der bisherigen Handhabung).
- Für Geflüchtete mit Status S, welche seit Wochen bei Gastgebern untergebracht sind, ist ein längerer Verbleib bei den Gastgebern auf deren Zumutbarkeit zu prüfen. Dort wo sinnvoll und zumutbar, ist ein Untermietvertrag abzuschliessen.
- Ein Untermietvertrag wird bei Mietobjekten nur nach vorliegendem Einverständnis des Hauptvermieters akzeptiert.
- Es wird ausschliesslich der Untermietvertrag gemäss der Empfehlung der Sozialkonferenz Kanton Zürich akzeptiert. Der Untermietvertrag wurde von der Abteilung Soziales und Gesundheit in Ukrainische übersetzt, damit die Geflüchteten verstehen, was sie unterschreiben.
- Dem Untermietvertrag muss der geltende Mietvertrag, bzw. Belege betreffend Hypothekarzins und Nebenkosten beigelegt werden.
- Ein Untermietvertrag wird nur genehmigt nach vorgängigem Augenschein durch die Stadt Bülach (Prüfung der Zumutbarkeit).
- Die Inkraftsetzung dieser Vorgaben soll rückwirkend per 1. Juni 2022 erfolgen.
- Die Mietzins-Richtlinien werden erst nach einem Aufenthalt von 3 Monaten (ab Einzugsdatum) bei der Gastfamilie zur Anwendung kommen.

Kommunikation

Die beschlossenen Mietzinslimiten und Regelungen mittels eines Merkblatts auf der Website der Stadt Bülach aufgeschaltet. Zusätzlich erfolgt eine interne und externe Kommunikation.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Der Stadtrat genehmigt die Mietzinsrichtlinien und dazugehörigen Vorgaben gemäss dem Vorgehensvorschlag des Ressorts Soziales und Gesundheit. Die Regelungen treten rückwirkend auf den 1. Juni 2022 in Kraft.
2. Mitteilung an:
 - a) Rudolf Menzi, Stadtrat
 - b) Raphael Gubser, Leiter Soziales und Gesundheit
 - c) Katja Martino und Marion Hildebrand, Co-Leitung Flüchtlings- und Asylkoordination
 - d) Roger Fehr, Leiter Sozialberatung

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 215

Sitzung vom 15. Juni 2022

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber