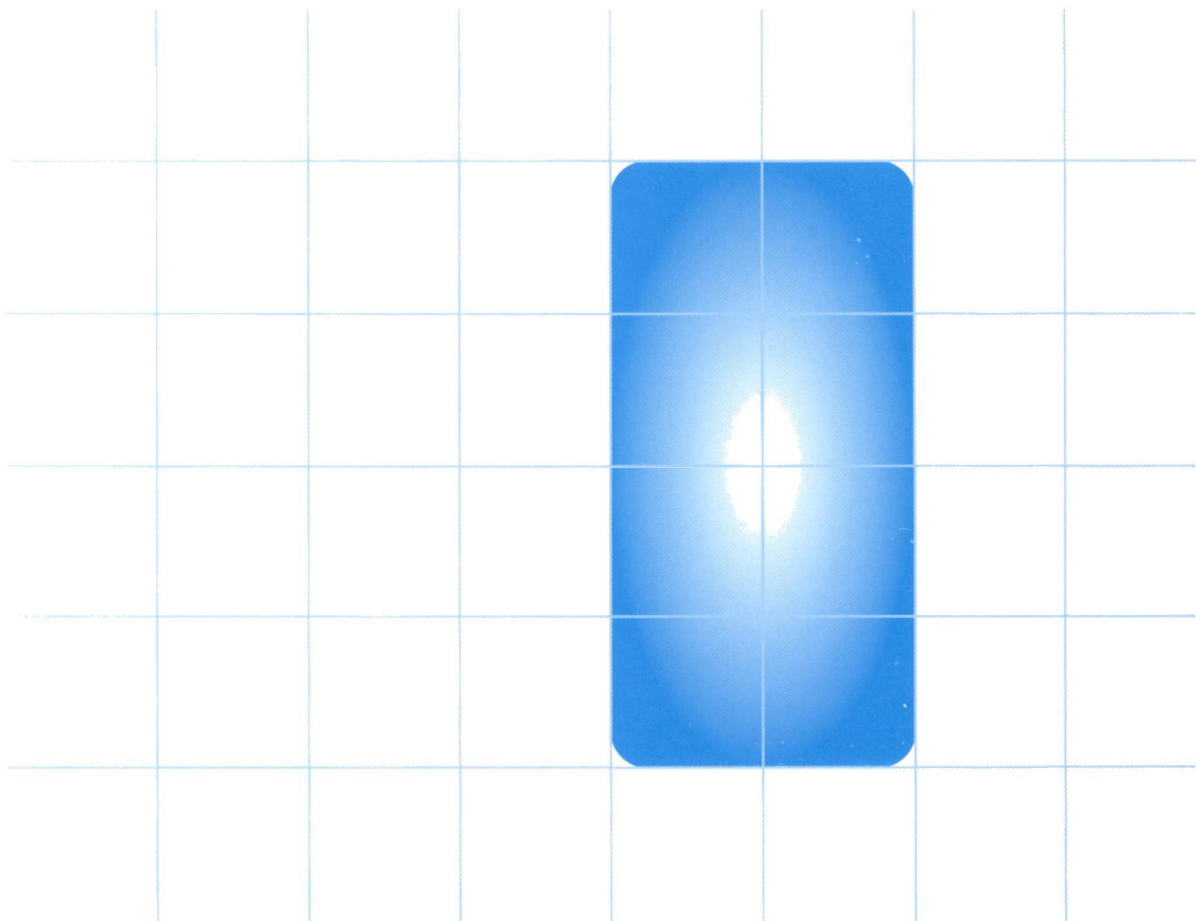


Mietzinsbeiträge

Grundlagen und Musterlösungen



Band 72
Schriftenreihe Wohnungswesen

Mietzinsbeiträge

Grundlagen und Musterlösungen

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Copyright: © 2001 by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten.
Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenabgabe erlaubt.

Verfasser: Frohmüt W. Gerheuser
Die Arbeiten an dem vorliegenden Bericht wurden von einer Gruppe kantonaler Fachleute begleitet. Der Begleitgruppe gehörten an: Frau Lilly Knecht (BS), Signora Elena Sartoris (TI) und die Herren Christian Caduff (ZH), Rolf Löffel (TG), Peter Schiegg (SH), Marc Tschabold (AG) und Marcel Walliser (BL). Geleitet wurde sie von Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen. Den Gruppenmitgliedern wird für ihre wichtigen Beiträge herzlich gedankt.

Vertrieb: BBL / EDMZ, 3003 Bern, www.admin.ch/edmoz

Bestellnummer: 725.072 d (französische Ausgabe 725.072 f)

Vorwort

In der Wohnungspolitik der europäischen Länder spielen subjektbezogene Unterstützungen wie etwa das Wohngeld in Deutschland oder die "aide personnalisée au logement" in Frankreich eine wichtige Rolle. Solche Subjekthilfen dienen dazu, die Wohnkosten der finanzschwächeren Mieterschaft und manchmal auch jene der Eigentümerhaushalte auf ein tragbares Niveau zu senken. In der Wohnungspolitik der Schweiz standen dagegen bis anhin objektbezogene Hilfen oder Mischformen von Objekt- und Subjekthilfen im Vordergrund. Nur wenige Kantone und Gemeinden kennen mehr oder weniger ausgefeilte Formen der subjektbezogenen Wohnbauförderung.

In den Vorarbeiten zur anstehenden Neuorientierung der Wohnungspolitik wurde auch die Frage der Einführung von Mietzinsbeiträgen auf Bundesebene eingehend geprüft. Die Eidg. Wohnbaukommission (EWK) kam in ihren Empfehlungen¹ zum Schluss, dass subjektbezogene Unterstützungen in der zukünftigen Förderungspolitik eine grössere Bedeutung haben sollten. Aus verschiedenen Gründen lehnte sie jedoch eine bundesseitige Einführung von Mietzinsbeiträgen ab. Im Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (BFW), den der Bundesrat im Mai 2001 in die Vernehmlassung schickte, ist deshalb keine Subjekthilfe vorgesehen. In der Vernehmlassungsunterlage wird aber darauf hingewiesen, dass diese "Basishilfe" des Bundes gut durch kantonale oder kommunale Mietzinsbeiträge ergänzt werden könnte.

¹ Wohnbau- und Eigentumsförderung - wie weiter?
Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 67, Grenchen 1999.

Der vorliegende Bericht ist keine Aufforderung des Bundes an die Kantone und Gemeinden, Mietzinsbeiträge einzuführen. Die definitive Ausgestaltung des BFW ist noch offen. So oder so werden sich die Kantone und Gemeinden aber überlegen, ob sie allenfalls ergänzende Massnahmen zum Bundesgesetz ergreifen wollen. Wer sich dabei näher mit der Frage von Mietzinsbeiträgen befassen möchte, findet im vorliegenden Bericht entsprechende Informationen, Entscheidungsgrundlagen und "Werkzeuge". Dazu gehört auch ein Mustererlass, der bei Bedarf an die besonderen kantonalen oder kommunalen Gegebenheiten angepasst werden kann.

Grenchen, im Juli 2001

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhalt

Kurzfassung	3
1	
Einleitung	5
1.1 Mietzinsbeiträge als wohnungspolitisches Instrument	5
1.2 Ausgangslage	7
2	
Grundlagen für die Einführung von Mietzinsbeiträgen	9
2.1 Ziele und Zielgruppen der Mietzinsbeiträge	9
2.2 Eingrenzung der Zielgruppe und des Zielbereichs	12
2.3 Bemessungskriterien der Mietzinsbeiträge	16
2.4 Verhältnis zu anderen Sozialleistungen	20
2.5 Akzeptanz der Mietzinsbeiträge	22
2.6 Vollzugsfragen	23
3	
Modell und Kosten	25
3.1 Berechnungsmodell	25
3.2 Kostenschätzung	42
4	
Vorlage für einen Rechtserlass	53
4.1 Vorbemerkung	53
4.2 Übersicht	54
4.3 Die Regelungen im Einzelnen	55
Anhang	70
A1 Unter- und Obergrenzen für Mietzinse und Haushaltseinkommen und Eckwerte der Belastungssätze (Beispiel)	71
A2 Formel zur Berechnung des Belastungssatzes, der tragbare Miete und der Mietzinsbeiträge	72
A3 Mustertabellen der Mietzinsbeiträge nach Haushaltsgrösse, Mietzins und Haushaltseinkommen	74

Kurzfassung

Der Bericht liefert Kantonen und Gemeinden Grundlagen und anwendungsreife Vorlagen zur Einführung von Mietzinsbeiträgen. Diese sind zusammen mit kantonalen Fachleuten ausgearbeitet worden.

Mietzinsbeiträge gelten als zielgruppengenau, flexibel und marktgerecht. Dennoch ist dieses wohnungspolitische Instrument in der Schweiz noch wenig verbreitet. Mietzinsbeiträge ergänzen das sozialpolitische Instrumentarium, indem sie in finanziellen Engpässen präventiv wirken und zumindest eine angemessene Wohnversorgung sichern. In der Kombination mit Objekthilfe und Wohnungsvermittlung erreichen sie ihre höchste Wirksamkeit. In jedem Fall sind sie subsidiär gegenüber anderen Sozialleistungen wie z.B. den Ergänzungsleistungen.

Zielgruppe der Mietzinsbeiträge sind finanzschwache Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung. Die Haushalte sollen jedoch in der Lage sein, neben ihrem Lebensunterhalt einen Teil ihres Mietzinses aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

Die Zielgruppe wird durch Mindest- und Höchsteinkommen eingegrenzt. Das Mindesteinkommen grenzt die Zielgruppe gegenüber der Sozialhilfe ab. Die Mietzinse (inkl. Nebenkosten) sind nur bis zu Obergrenzen anrechenbar. Je tiefer das Haushaltseinkommen, um so geringer ist der selbst zu tragende Mietzinsanteil (Belastungssatz), jedoch mindestens der geforderte Mietzins-Selbstbehalt. Die Grenzwerte sind jeweils nach der Haushaltsgrösse gestaffelt.

Der Bericht enthält ein ausgearbeitetes Berechnungsmodell für die Festlegung der Grenzwerte und die Höhe der Mietzinsbeiträge. Es ist transparent aufgebaut und lässt sich einfach an das jeweilige Einkommens- und Mietpreisniveau und an im Zeitablauf ändernde Bedingungen anpassen.

Auf der Basis dieses Berechnungsmodells wurde eine Kostenschätzung durchgeführt. Danach könnten gesamtschweizerisch ca. 145'000 Mieterhaushalte (7 %) Mietzinsbeiträge erhalten. Die jährlichen Kosten liegen bei ca. 370 Mio Franken (Basis 1996). Erfahrungsgemäss dürften höchstens 60 % der geschätzten Beträge tatsächlich beansprucht werden. 70 % der Bezugsberechtigten sind Rentnerhaushalte, 12 % Haushalte mit Kindern. Unter den übrigen 18 % sind viele alleinstehende Erwerbstätige und Nichterwerbstätige aller Altersgruppen vertreten.

Eine systematisch aufgebaute und kommentierte Vorlage für einen Rechts-erlass dient als Orientierungshilfe zur Einführung von Mietzinsbeiträgen.

Einleitung

1.1 Mietzinsbeiträge als wohnungspolitisches Instrument

Mietzinsbeiträge sind ein flexibles und marktgerechtes wohnungspolitisches Instrument. Sie lassen sich gezielt einsetzen, um finanzschwachen Haushalten eine angemessene Wohnungsversorgung und eine tragbare Wohnkostenbelastung zu ermöglichen und ihre Position auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Trotz seiner spezifischen Qualitäten wird dieses Instrument bislang in der Schweiz noch wenig eingesetzt.

Mietzinsbeiträge sind zugleich ein sozialpolitisches Instrument, das andere Sozialleistungen und Einkommenshilfen für finanzschwache Haushalte ergänzt. Ihre Hauptfunktion besteht darin, präventiv zu wirken, so dass in Phasen knappen Einkommens ausreichende Wohnverhältnisse gesichert sind und das Haushaltsbudget nicht durch Wohnausgaben übermässig belastet wird.

Mietzinsbeiträge können und sollen jedoch weder die Sozialhilfe noch die Ergänzungsleistungen ersetzen. Haushalte mit einem "generellen Einkommensproblem" sind weiterhin auf diese Sozialleistungen angewiesen. Die Mietzinsbeiträge richten sich ausschliesslich an Haushalte, die lediglich ein "Mietzinsproblem" haben und ihren Grundbedarf und zumindest einen Teil des Mietzinses selbst finanzieren können.

Mietzinsbeiträge sind dann ein wirksames Instrument, wenn ein ausreichendes Angebot an angemessen grossen und relativ preisgünstigen Wohnungen vorhanden ist. Strukturelle Mängel des Wohnungsangebotes lassen sich damit nicht beseitigen. Diese Form der Subjekthilfe ergänzt somit auf der einen Seite die in der Schweiz verbreitete Objekthilfe (z.B. WEG, kantonale Hilfen) und auf der anderen die öffentliche Wohnungsvermittlung. In der richtigen Kombination erreichen diese drei Instrumente ihre höchste Wirksamkeit.

Das Instrument der Mietzinsbeiträge muss so ausgestaltet sein, damit es wirksam, benutzer- und vollzugsfreundlich und kostengünstig ist und zu keinen Doppelspurigkeiten mit anderen Sozialleistungen führt. Der vorliegende Bericht liefert dazu den Kantonen und Gemeinden die grundlegenden Informationen über alle wichtigen Aspekte sowie anwendungsreife Vorlagen zur Einführung von Mietzinsbeiträgen.

Die folgenden Themen werden behandelt:

Zunächst wird auf die Ausgangslage bei Bund, Kantonen und Gemeinden sowie auf die Bedeutung eines gemeinsamen Orientierungsrahmens für Mietzinsbeiträge hingewiesen.

Im ersten Hauptteil werden die wesentlichen Elemente, die bei der Einführung von Mietzinsbeiträgen zu beachten sind, vorgestellt und kommentiert, insbesondere:

- die Ziele, Zielgruppen und Zielbereiche der Mietzinsbeiträge
- die Bemessungskriterien
- das Verhältnis der Mietzinsbeiträge zu anderen Sozialleistungen
- Vollzugs- und Akzeptanzfragen

Im zweiten Hauptteil wird das Berechnungsmodell vorgestellt, und die gesamtschweizerischen Kosten für Mietzinsbeiträge werden geschätzt.

Der dritte Hauptteil enthält eine systematisch aufgebaute und kommentierte Vorlage zur Ausarbeitung kantonaler und kommunaler Rechtserlasse.

Im Anhang sind zur Illustration Grenzwerte, Berechnungsformeln und Mustertabellen für Mietzinsbeiträge zusammengestellt.

1.2 Ausgangslage

Die Wohnausgaben sind für viele finanzschwache Haushalte ein Ausgabenposten, der ihre wirtschaftlichen Leistungsfähigkeiten übersteigt. Mietzinsbeiträge können einen wichtigen und gezielten Beitrag leisten, damit die Wohnungsversorgung finanzschwacher Haushalte gesichert ist und deren Lage durch einen Wohnungswechsel nicht zusätzlich erschwert wird.

Mietzinsbeiträge stehen im Zusammenhang mit anderen Einkommenshilfen wie z.B. den Sozialhilfe- und Ergänzungsleistungen, der Verbilligung der Krankenkassenprämien oder Erziehungsbeihilfen. All diese Instrumente bilden ein soziales Netz, das sich bislang als recht tragfähig erwiesen hat. Aber es zeigt sich immer deutlicher, dass dieses Netz an manchen Stellen doppelt geknüpft ist und an anderen Stellen Löcher hat.

Im Unterschied zum benachbarten Ausland sind Mietzinsbeiträge in der Schweiz noch wenig verbreitet. In den letzten Jahren ist bei Kantonen und Gemeinden aber die Einsicht gewachsen, dass Mietzinsbeiträge eine wertvolle und zweckmässige Ergänzung des wohnungs- und sozialpolitischen Instrumentariums sind. Sie können in vielen Fällen flexibler und gezielter eingesetzt werden als die Objekthilfe.

Anzustreben ist, dass die drei Instrumente Mietzinsbeiträge, Objekthilfe und Wohnungsvermittlung sich in optimaler Weise ergänzen, damit mit knappen Mitteln ein Maximum an Wirkung erzielt werden kann. Die Mietzinsbeiträge können so ihre spezifischen Stärken am besten entwickeln.

In der Schweiz gibt es bereits eine Reihe von Modellen für Mietzinsbeiträge auf kommunaler, kantonaler und Bundesebene.² Trotz ähnlicher Grundausrichtung unterscheiden sich diese Modelle beträchtlich, z.B. bezüglich der Zielgruppen, der Leistungen und der Bindung an subventionierte Wohnungen.

² Vgl. Frohmüt Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter, Kosten einer Subjekthilfe, Modell und Szenarien, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 56, Bern 1993.

Diese Unterschiede weisen darauf hin, dass der Bedarf für derartige Beihilfen je nach Wohnungsmarktlage verschieden sein kann. Ebenso sind die Auffassungen darüber verschieden, was Mietzinsbeiträge leisten können und wie man sie zweckmässig einsetzt. In manchen Kantonen (z.B. Basel-Stadt und Basel-Landschaft) und in manchen Bereichen (z.B. Zusatzverbilligung nach WEG) bestehen bereits langjährige Erfahrungen, auf die man zurückgreifen kann. Im Tessin haben einige Gemeinden die Mietzinsbeiträge nach wenigen Jahren wieder abgeschafft, weil sie sich unter den festgelegten engen Restriktionen als zu wenig anwendbar erwiesen.

In dieser Situation ist ein gemeinsamer Orientierungsrahmen nützlich, der auf den schweizerischen und ausländischen Erfahrungen aufbaut und eine Richtschnur zur Ausarbeitung kantonaler und kommunaler Regelungen für Mietzinsbeiträge liefert. Er soll helfen, dass Mietzinsbeiträge als noch weithin neues wohnungspolitisches Instrument besser bekannt und wirksam eingesetzt werden.

Grundlagen für die Einführung von Mietzinsbeiträgen

2.1 Ziele und Zielgruppen der Mietzinsbeiträge

2.1.1 Ziele und Zielkriterien

Die Mietzinsbeiträge haben als generelles Ziel, die Wohnkostenbelastung von finanzschwachen Haushalten auf ein tragbares Mass zu senken. Sie sollen deren Chancen auf dem Wohnungsmarkt verbessern, eine angemessene Wohnung zu finden resp. weiterhin zu bewohnen.

Damit die Mietzinsbeiträge zweckmässig eingesetzt werden können, müssen sie zielgruppengenaу, situationsgerecht und bedarfsgerecht sein.

- *Zielgruppengenaу* sind die Mietzinsbeiträge dann, wenn sie nur diejenigen Haushalte erreichen, denen damit geholfen werden soll, diese jedoch möglichst vollständig. Dies wird durch klare Abgrenzungen gegenüber Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen sowie durch Einkommens- und Mietzins-Obergrenzen erreicht.
- *Situationsgerecht* heisst, dass die Mietzinsbeiträge jeweils auf die regionale Wohnungsmarktlage und das regionale Einkommens- und Mietpreisniveau zugeschnitten sein sollten.

- *Bedarfsgerecht* sind die Mietzinsbeiträge, wenn sie die Wohnkostenbelastung bei ausreichender Wohnungsgrösse auf ein tragbares Mass senken und damit gewährleisten, dass das Resteinkommen nach Abzug der Wohnausgaben für den Lebensunterhalt ausreicht.

2.1.2 Zielgruppen der Mietzinsbeiträge

Die Zielgruppen der Mietzinsbeiträge sind finanzschwache Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung. Mieterhaushalte, auf die diese beiden Kriterien zutreffen, finden sich insbesondere unter den folgenden Risikogruppen:³

- alleinstehende Rentner und Rentnerpaare
- Alleinerziehende
- alleinstehende Personen im erwerbsfähigen Alter
- junge Familien.

Mietzinsbeiträge sollen solche Haushalte erhalten, die ihren Lebensunterhalt und einen Teil der Wohnkosten selbst finanzieren können und lediglich ein "Mietzinsproblem" haben. Haushalte, die aufgrund ihres geringen Einkommens dazu nicht in der Lage sind, haben ein generelles "Einkommensproblem" und gehören nicht zur Zielgruppe der Mietzinsbeiträge. Ihnen ist mit Sozialhilfe besser gedient. Ebenso werden Haushalte, die Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben, zunächst an diese Einkommenshilfen verwiesen.

Zu entscheiden ist, ob sich Wohnkostenbeiträge

- a) nur an Mieterhaushalte oder auch an Eigentümerhaushalte und
- b) unter den Mieterhaushalten nur an einzelne Gruppen oder an alle Haushalte mit tiefen Einkommen und hoher Wohnkostenbelastung richten sollen.

³ Vgl. Frohmüt Gerheuser, *Miete und Einkommen 1990 - 1992. Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte.* Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 58, Bern 1995.

2.1.3 Nur Mieter- oder auch Eigentümerhaushalte?

In der Schweiz werden Wohnkostenbeiträge gemeinhin nur an Mieterhaushalte ausgerichtet. Dafür gibt es verschiedene Gründe:

- Die allermeisten Haushalte mit tiefen Einkommen und hoher Wohnkostenbelastung sind Mieterhaushalte. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist im allgemeinen unter den Wohnungseigentümern viel geringer. In Einzelfällen können aber auch niedrige Eigentümerlasten zu finanziellen Härten führen.⁴
- Mieterhaushalte sind stärker als Eigentümerhaushalte den Bedingungen des Wohnungsmarktes ausgesetzt. Mietbeihilfen verbessern die Voraussetzung, dass eine ausreichende Wohnung bezogen resp. weiterhin bewohnt werden kann.
- Eigentümerhaushalte verfügen meist über anderweitige Möglichkeiten, die Wohnkostenbelastung zumindest zeitweilig zu senken.

Die Beschränkung der Wohnkostenbeiträge auf Mieterhaushalte die einfachere Lösung. In städtischen Gebieten mit ihrem hohen Mieteranteil ist sie zudem die zweckmässige und angemessene Lösung.

Speziell in ländlichen Kantonen mit einem traditionell hohen Eigentümeranteil ist jedoch auch der Einbezug von Eigentümerhaushalten zu prüfen. Finanzschwachen Eigentümerhaushalten soll ermöglicht werden, die eigene Wohnung weiterhin zu bewohnen. Das gilt speziell für Rentnerhaushalte und für Haushalte, deren Einkommen zumindest vorübergehend einbricht.

Hier werden die Wohnkostenbeiträge auf Mieterhaushalte beschränkt.

⁴ Vgl. Armutsstudien Wallis und Tessin:
F. Perruchoud-Massy, La pauvreté en Valais, Etat du Valais, Département des Affaires sociales, Sion, 1991;
C. Marazzi, La povertà in Ticino. Cantone Ticino, Dipartimento delle opere sociali, Bellinzona, 1987.

2.1.4 Alle Mieterhaushalte oder nur einzelne Gruppen?

Sollen die Mietzinsbeiträge auf einzelne Mietergruppen wie z.B. Haushalte von Alleinerziehenden, Rentnern oder kinderreichen Familien konzentriert werden, oder sollen alle Mieterhaushalte, die die Voraussetzungen erfüllen, einbezogen werden?

Für eine Begrenzung auf einzelne Gruppen spricht, dass die Mietzinsbeiträge auf deren spezifische Bedürfnisse ausgerichtet werden können. Ausserdem lassen sich auch die voraussichtlichen Kosten besser überblicken.

Die Gründe gegen eine Begrenzung auf einzelne Gruppen überwiegen jedoch. Zunächst müsste diese Einschränkung sachlich begründet sein, was einen periodischen Aufwand für entsprechende Erhebungen erfordern würde. Zudem gibt es unter allen Haushaltstypen eine mehr oder weniger grosse Zahl von Haushalten, die - wegen Gebrechen oder aus anderen Gründen - ein geringes Einkommen beziehen und eine hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen. Die Mietzinsbeiträge erfüllen ihre Funktion auf dem Wohnungsmarkt um so besser, je vollständiger sie die bedürftigen Haushalte einbeziehen.

Hier wird die Zielgruppe so definiert, dass grundsätzlich alle Mieterhaushalte, welche die Voraussetzungen erfüllen, Mietzinsbeiträge erhalten können.

2.2 Eingrenzung der Zielgruppe und des Zielbereichs

2.2.1 Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen

Die Mietzinsbeiträge sollen an Haushalte ausgerichtet werden, die ohne Sozialhilfe auskommen, aber in einer finanziell prekären Situation leben. Zur Eingrenzung der Zielgruppe sind Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen festzulegen. Diese sind nach der Haushaltsgrosse gestaffelt, um den unterschiedlichen Unterhalts- und Wohnbedarf und die damit verbundenen Wohnkosten zu berücksichtigen.

Die Einkommens-Untergrenze grenzt die Zielgruppe gegenüber der Sozialhilfe ab. Sie orientiert sich also an der Einkommens-Obergrenze der Sozialhilfe. Damit werden Lücken und Überschneidungen zwischen den beiden Förderinstrumenten vermieden. Im weiter hinten dargestellten Berechnungsmodell wird davon ausgegangen, dass ein Haushalt wenigstens in der Lage sein muss, seinen "Grundbedarf" (nach SKOS)⁵, den verbleibenden Anteil an den Krankenkassenprämien, minimale Gewinnungskosten und einen Teil der Miete ("Mietzins-Selbstbehalt") aus eigenen Mitteln zu decken. Erreicht ein Haushalt dieses Minimum nicht, ist das ein Indiz, dass er ein generelles Einkommensproblem hat und besser an die Sozialhilfe verwiesen wird.

Gegenüber den Ergänzungsleistungen kommt es dagegen zu Überschneidungen. Die Einkommens-Obergrenzen für die Ergänzungsleistungen liegen höher als jene für die Sozialhilfe. Rentnerhaushalte müssen daher zunächst ihren Anspruch auf Ergänzungsleistungen geltend machen, bevor sie Mietzinsbeiträge beantragen können.

Die Einkommens-Obergrenze grenzt die Zielgruppe nach oben ab. Haushalte, deren Einkommen darüber liegt, erhalten keine Mietzinsbeiträge. Zugleich heisst das, dass die Mietzinsbeiträge um so geringer werden, je mehr sich das Einkommen dieser Obergrenze annähert; an der Einkommens-Obergrenze fallen die Beiträge weg.

Je nach Modell können die Einkommensgrenzen direkt festgelegt werden oder sich indirekt ergeben. Werden z.B. die Belastungsgrenzen und die Grenzen der anrechenbaren Mieten festgelegt, ergeben sich daraus automatisch die Einkommensgrenzen.⁶

Die Höhe der Einkommens-Obergrenze hat Kostenfolgen. Ihre Festlegung ist ein wichtiger politischer Entscheid. Völlig willkürlich kann sie jedoch nicht festgelegt werden, wenn ein Berechnungsmodell konsistent bleiben soll. Auf die Details wird weiter unten eingegangen.

⁵ Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe, Richtlinien für die Ausgestaltung und Bemessung der Sozialhilfe, Bern 1998/1999.

⁶ In Abhängigkeit von der festgelegten Belastungsgrenze beträgt die Einkommens-Obergrenze dann ein Vielfaches der anrechenbaren Miete: bei einer Belastungsgrenze von 25 % das Vierfache und bei einer Belastungsgrenze von 33 % das Dreifache der anrechenbaren Miete.

Hier wird die Zielgruppe eingegrenzt, indem die Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen direkt festgelegt werden. Dabei wird von den SKOS-Sätzen für den Grundbedarf ausgegangen.

2.2.2 Obergrenzen der anrechenbaren Mietzinse und Mietzins-Selbstbehalt

Die Mietzins-Ober- und -Untergrenzen geben den Zielbereich der Mietzinsbeiträge an. Der Mietzins-Selbstbehalt bildet die Untergrenze; das ist jener Betrag, den ein Haushalt in jedem Fall aus eigenen Mitteln aufbringen muss.

Die Mietzins-Obergrenzen geben den Grenzwert an, bis zu dem die Mieten bei der Bemessung der Mietzinsbeiträge anrechenbar sind. Der überschüssende Teil des Mietzinses geht voll zu Lasten des Wohnungsmieters. Diese Obergrenzen können auch als Ausschlussgrenze festgelegt werden. In dem Fall erhalten Mieter, deren Mietzins über dieser Grenze liegt, grundsätzlich keine Mietzinsbeiträge. Die vorgeschlagene Lösung ist flexibler und entspricht besser den Preisunterschieden zwischen gleichwertigen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt.

Mietzins-Obergrenzen und der Mietzins-Selbstbehalt sind nach der Haushaltsgrösse gestaffelt. Grössere Haushalte brauchen eine grössere Wohnung mit entsprechend höherem Mietzins; dementsprechend höher ist aber auch ihr Mietzins-Selbstbehalt.

Mietzins-Obergrenzen und Mietzins-Selbstbehalt orientieren sich am regionalen Mietpreisniveau resp. an den regionalen Durchschnittsmieten für angemessene grosse Wohnungen. Die regionalen Durchschnittsmieten werden deshalb als Basis genommen, weil sie periodisch von der amtlichen Statistik ermittelt werden und sich mit dem Mietpreisindex fortschreiben lassen.

Mieterhaushalte sollen eine Chance haben, eine ausreichend grosse Wohnung unterhalb dieser Obergrenze zu finden. Deshalb sollten diese Obergrenzen etwas über den regionalen Durchschnittsmieten liegen; das Ausmass hängt vom regionalen Wohnungsangebot ab.

Auch der Mietzins-Selbstbehalt wird als Prozentsatz der jeweiligen Durchschnittsmieten definiert, etwa in der Grössenordnung von einem Drittel bis zur Hälfte. Wo das Mietpreinsniveau relativ hoch ist, wie in den grossen Städten, sind daher auch die Mietzins-Obergrenzen und Mietzins-Selbstbehalte tendenziell höher als in ländlichen Gebieten.

Hier wird von Obergrenzen der anrechenbaren Mieten ausgegangen; diese liegen etwas über den regionalen Durchschnittsmieten. Der Mietzins-Selbstbehalt muss in jedem Fall vom Haushalt selbst finanziert werden.

2.2.3

Wohnungsbelegung

Grössere und ältere Wohnungen sind in vielen Fällen günstiger als neuere und kleinere Wohnungen. Für die öffentliche Hand ist es grundsätzlich vorteilhaft, wenn die Mietzinse der geförderten Haushalte unabhängig von Wohnungsgrösse und Wohnungsbelegung so tief wie möglich sind, weil dann geringere Mietzinsbeiträge notwendig werden.

In einer Gesamtsicht kann es jedoch vorteilhaft sein, einem kleinen Haushalt höhere Mietzinsbeiträge für eine kleinere und teurere Wohnung zu zahlen, sofern die grössere, preisgünstige Wohnung einem grösseren finanzschwachen Haushalt zur Verfügung gestellt werden kann.

Je nach Wohnungsmarktsituation kann die Wohnungsbelegung unterschiedlich berücksichtigt werden. Im einen Extremfall könnte die krasse Unterbelegung einer Wohnung zur Reduktion der Mietzinsbeiträge führen; damit würde ein gewisser Zwang ausgeübt, eine kleinere Wohnung zu akzeptieren. Im anderen Extremfall kann die Wohnungsbelegung vernachlässigt werden. In jedem Fall wirken die nach der Haushaltsgrösse gestaffelten Mietzins-Obergrenzen regulierend.

Angesichts der grossen Preisunterschiede zwischen gleich grossen Wohnungen scheint es nicht zwingend, die Wohnungsbelegung separat zu berücksichtigen. Gerade in Städten kann jedoch eine ausreichende Wohnungsbelegung ein zusätzliches Kriterium für die Bemessung der Mietzinsbeiträge sein.

2.2.4 Zeitliche Befristung der Mietzinsbeiträge

Mietzinsbeiträge sind immer befristet. Praxis ist, sie für ein Jahr zu gewähren. Die Frage ist, ob sie verlängert werden können oder nur für eine beschränkte Zeit bewilligt werden. Bei einem Wohnungswechsel ist ohnehin eine neue Überprüfung vorzunehmen.

Sind die Mietzinsbeiträge befristet, dienen sie primär als Überbrückungshilfe. Es wird ein Zwang ausgeübt, innert dieser Frist eine preislich tragbare und angemessen grosse Wohnung zu beziehen - oder das Einkommen aufzubessern. Das eine setzt voraus, dass es lokal oder zumindest regional ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen gibt, so dass ein Mieter dank eines Wohnungswechsels auch ohne Mietzinsbeiträge seine Wohnkostenbelastung auf ein tragbares Mass senken und nach Möglichkeit sein soziales Umfeld beibehalten kann. Das andere hängt davon ab, ob tatsächlich eine Chance zu einer merklichen Einkommensaufbesserung besteht. Das mag in vielen Fällen zutreffen; bei den Angehörigen der Risikogruppen besteht jedoch keine Gewissheit.

Hier wird davon ausgegangen, dass die Mietzinsbeiträge zwar immer zeitlich befristet und an ein bestimmtes Mietverhältnis gebunden sind, aber verlängert werden können, solange ein Haushalt die Bedingungen erfüllt.

2.3 Bemessungskriterien der Mietzinsbeiträge

2.3.1 Generelle Bemessungskriterien

Mietzinsbeiträge sollen die Mietzinsbelastung auf einen zumutbaren Belastungssatz senken. Die Mietzinsbelastung ist dabei das Verhältnis zwischen tatsächlichen Wohnkosten und Haushaltseinkommen; der zumutbare Belastungssatz ist das Verhältnis zwischen zumutbaren Wohnkosten und Haushaltseinkommen.

Die Mietzinsbeiträge gleichen die Differenz zwischen der tatsächlichen und der zumutbaren Wohnkostenbelastung aus, jedoch nur innerhalb der festgelegten Einkommens- und Mietzinsgrenzen. Nach diesem Ansatz richten sich die meisten in- und ausländischen Subjekthilfemodelle.

Alternativ können die Wohnkostenbeiträge aber auch so bemessen werden, dass das Resteinkommen nach Abzug der Wohnungsausgaben (und der anderen notwendigen Ausgaben für Steuern, Versicherungen etc.) für den Lebensunterhalt eines Haushaltes ausreicht. Das erforderliche Resteinkommen richtet sich dabei vor allem nach der Haushaltsgrösse (Äquivalenzeinkommen). Im Grenzfall decken die Wohnkostenbeiträge die gesamten Wohnungsausgaben ab. An diesem Ansatz orientieren sich z.B. die Ergänzungs- und Sozialhilfeleistungen.

Das erste Bemessungskriterium eignet sich vor allem für finanzschwache Haushalte, die jedoch eine gewisse Zahlungsfähigkeit aufweisen, also für die hier avisierte Zielgruppe. Die Höhe des Resteinkommens ist dagegen ein geeignetes Kriterium für Haushalte unterhalb oder nahe der "Armutsschwelle", d.h. die Zielgruppen der Sozialhilfe und der Ergänzungsleistungen.

Beide Bemessungskriterien lassen sich nicht nahtlos ineinander überführen. Es ist daher sinnvoll, die Mietzinsbeiträge auf solche Haushalte zu beschränken, die keinen Anspruch auf Sozialhilfe- oder Ergänzungsleistungen haben, weil jene Haushalte bereits Zuschüsse für die Mietausgaben nach spezifischen und für diese Haushalte günstigeren Bemessungskriterien erhalten.

Für die Bemessung der Mietzinsbeiträge wird hier vom erstgenannten Bemessungskriterium der Differenz zwischen tatsächlicher und zumutbarer Wohnkostenbelastung ausgegangen.

2.3.2 Haushaltseinkommen

Bemessungsgrundlage für die Höhe der Mietzinsbeiträge ist das aktuelle, verfügbare Einkommen eines Haushalts bzw. seiner Mitglieder.

Die Erfahrungen zeigen, dass das steuerbare Einkommen als Bemessungsgrundlage nicht geeignet ist. Es ist nicht aktuell. Allenfalls leben mehrere separat veranlagte Steuerpflichtige in einem Haushalt zusammen. Aus den gleichen Gründen ist das "Reineinkommen" nur bedingt geeignet. Automatisierte Auszahlungen auf dieser Basis, z.B. für die Verbilligung der Krankenkassenprämien, haben sich nicht bewährt. Wie weit die Gegenwartsbesteuerung die Situation verbessert, wird die Erfahrung zeigen.

Der Einblick der zuständigen Behörde in die Steuerdaten bietet jedoch eine nützliche Kontrollmöglichkeit der Einkommensangaben und vereinfacht damit die Bearbeitung.

Für die Antrags- und Vollzugspraxis viel wichtiger ist, dass die verschiedenen finanziellen Beihilfen von einem einheitlichen Einkommensbegriff ausgehen.

Hier wird empfohlen, vom aktuellen Einkommen sämtlicher Haushaltsmitglieder auszugehen.

2.3.3 Vermögen

Das Vermögen muss bei der Festsetzung der Mietzinsbeiträge berücksichtigt werden. In wirtschaftlichen Notlagen ist der Rückgriff auf das Vermögen zumutbar.

Eine übliche und praktikable Vorgehensweise ist es einen Prozentsatz (z.B. 10 %) des Vermögens zum verfügbaren Haushaltseinkommen dazuzurechnen. Haushalte mit einem relativ grossen Vermögen werden somit von den Mietzinsbeiträgen ausgeschlossen, weil sie die Einkommensgrenzen überschreiten. Die Anrechnung des Vermögens kann dabei nach der Kinderzahl (z.B. über Freibeträge) gestaffelt werden.

Sofern Eigentümerhaushalte einbezogen werden, sollte die Vermögenslimite ähnlich wie bei den Ergänzungsleistungen so festgelegt werden, dass Altbesitz einer (einfachen) Wohnung kein Ausschlussgrund für Wohnkostenbeiträge ist.

Hier wird von einem Vermögensverzehr von jährlich 10 % oberhalb festzulegender Freibeträge ausgegangen.

2.3.4 Mietausgaben

Die Nettomietzinse (ohne Nebenkosten) liefern eine einheitliche Bemessungsgrundlage. Sie decken aber die effektiven Wohnkosten nicht ganz ab. Die Bruttomietzinse sind daher als Bemessungsgrundlage vorzuziehen, allerdings mit einem Kostendach für die Nebenkosten, um Auswüchse zu vermeiden.

Gemäss den Unterlagen des Bundesamtes für Statistik betragen die Wohnnebenkosten für Heizung und Warmwasser im Durchschnitt ca. 10 % der Nettomieten. Daraus werden, gestaffelt nach Haushaltsgrösse, die Grenzwerte für die Wohnnebenkosten abgeleitet.

Durch diese einheitlichen Pauschalsätze lassen sich auch die Nebenkosten jener Mieterhaushalte mit Ofen- oder Etagenheizung und eigener Warmwasserversorgung auf einfache Weise berücksichtigen.

Einnahmen aus Untervermietung werden von den Mietausgaben abgezogen, nicht zum Einkommen hinzugezählt.

Hier wird von den Brutto-Mietzinsen ausgegangen, die bis zu einem Pauschalsatz von 10 % der durchschnittlichen Mietzinsen über den Netto-Mietzinsen liegen.

2.3.5

Der Belastungssatz für die zumutbare Wohnkostenbelastung

Die Mietzinsbeiträge sollen dazu dienen, die Wohnkostenbelastung auf ein zumutbares Mass zu senken. Zweierlei ist dabei zu überlegen:

a) das Niveau der zumutbaren Wohnkostenbelastung:

Um eine angemessene Entlastung zu erreichen, sollten diese Belastungssätze nicht allzu sehr über den üblichen (durchschnittlichen) Mietzinsbelastungen liegen.

b) fixe oder einkommensabhängige Belastungssätze:

Die Belastungssätze können fix und einkommensunabhängig sein oder sie können mit der Höhe des Einkommens variieren. Im einen Fall wird festgelegt, dass geförderte Haushalte z.B. nicht mehr als 25 % ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden sollen; im anderen Fall variiert dieser Anteil in Abhängigkeit vom Einkommen z.B. zwischen 20 % und 30 %.

Fixe Belastungsgrenzen sind einfacher und verständlicher. Sie führen immer noch zu einer wirksamen Entlastung und vereinfachen das Berechnungsmodell. Mit einkommensabhängigen Belastungssätzen wird dagegen erreicht, dass Haushalte mit tiefen Einkommen stärker entlastet werden als Haushalte mit höheren Einkommen.

Die Abstufung der Belastungssätze nach dem Einkommen ist an sich sinnvoll. Sie hat den zusätzlichen Vorteil, dass bei einem Einkommensrückgang die Mietzinsbeiträge überproportional steigen und die Entlastungswirkung verstärkt wird. Im Gegenzug entstehen dadurch auch Nachteile. Denn ein Einkommensanstieg führt zu einem überproportionalen Rückgang der Mietzinsbeiträge, so dass das effektiv verfügbare Resteinkommen weniger steigt und damit die Einkommensaufbesserung in gewisser Hinsicht "bestraft" wird.

Wie die Praxis im benachbarten Ausland zeigt, variieren die zumutbaren Wohnkostenbelastungen immer nur geringfügig mit dem Einkommen, um genau diesen Effekt zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund variieren sie stetig mit der Höhe des Einkommens. Sprunghafte Abstufungen der Belastungssätze sind auf jeden Fall zu vermeiden.

Eine pragmatische Lösung ist, die Mietzinsbeiträge für eine bestimmte Periode (z.B. ein Jahr) zu gewähren und sie bei einem Einkommensanstieg erst nach Ablauf dieser Periode anzupassen. So bleibt gerade für minderbemittelte Haushalte der Anreiz zur Einkommenserhöhung bestehen.

Hier wird von Belastungssätzen ausgegangen, die innerhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen mit der Höhe des Haushaltseinkommens kontinuierlich variieren.

2.4 Verhältnis zu anderen Sozialleistungen

2.4.1 Die Subsidiarität der Mietzinsbeiträge

Es gibt eine Reihe von Einkommenshilfen für finanzschwache Haushalte, auf die ein gesetzlicher Anspruch besteht. Dazu zählen vor allem die Sozialhilfe und die Ergänzungsleistungen. Daneben z.B. die Zuschüsse zur Verbilligung der Krankenkassenprämien oder je nach kantonalen Regelungen Erziehungsbeihilfen.

Um die jeweilige Bemessungsbasis eindeutig zu definieren, muss unter diesen Einkommenshilfen eine Prioritätenordnung festgelegt werden.

Mietzinsbeiträge sind gegenüber diesen Einkommenshilfen subsidiär. Das heisst, dass zunächst die anderen Einkommenshilfen in Anspruch genommen werden müssen; erst auf dieser erweiterten Einkommensbasis wird die Höhe der Mietzinsbeiträge festgelegt.

2.4.2 Sozialhilfe

Die Sozialhilfeleistungen berücksichtigen die Höhe der Wohnkosten. Sie richten sich primär an Haushalte mit sehr geringen Einkommen. Im Grenzfall werden die Wohnausgaben voll abgedeckt, damit das verbleibende Resteinkommen für den Lebensunterhalt ausreicht.

Die Zielgruppe für Mietzinsbeiträge ist klar von den potentiellen Bezüglern von Sozialhilfeleistungen abzugrenzen, ohne dass Lücken entstehen. Wie oben dargelegt, wird das erreicht, indem sich das Mindesteinkommen für den Bezug von Mietzinsbeiträgen am Höchsteinkommen für den Bezug von Sozialhilfeleistungen orientiert.

Schwierig einzuordnen sind jene Haushalte, die zwar Anspruch auf Sozialhilfe hätten, aber diese Leistungen - aus welchen Gründen auch immer - nicht beantragen und statt dessen nur um Mietzinsbeiträge nachsuchen. Die Erfahrungen aus Basel-Stadt und Baselland gehen dahin, dass Haushalte, denen allein mit Mietzinsbeiträgen zu einem hinreichenden Auskommen verholfen werden kann, diese erhalten. Wo das nicht ausreicht, wird ihnen geraten und geholfen, Sozialhilfe zu beantragen.

2.4.3 Ergänzungsleistungen

Finanzschwache AHV- und IV-Rentner haben einen Rechtsanspruch auf Ergänzungsleistungen. Bei der Festlegung der Ergänzungsleistungen werden die Wohnkosten berücksichtigt. Im Grenzfall werden wie bei der Sozialhilfe die Wohnkosten vollständig abgedeckt.

Da die Einkommens-Obergrenzen der Ergänzungsleistungen über jenen der Sozialhilfe liegen, ergeben sich gewisse Überschneidungen mit der Zielgruppe der Mietzinsbeiträge. Entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip, müssen AHV- und IV-Rentner zunächst die Ergänzungsleistungen in Anspruch nehmen. In den allermeisten Fällen sollte dadurch ihre Wohnkostenbelastung ausreichend gesenkt werden. Nur wenn das nicht der Fall ist, kommen die Mietzinsbeiträge zusätzlich zum Tragen.

2.4.4 Objektgebundene Mietzinssubventionen

Bislang gibt es noch einzelne Regelungen, nach denen nur solche Haushalte Mietzinsverbilligungen erhalten, die in subventionierten Wohnungen leben. Die Mietzinszuschüsse sind in dem Fall an bestimmte Objekte gebunden; deren Bewohner erhalten dadurch eine gewisse Sonderstellung.

Es erscheint sinnvoll, derartige objektgebundene Mietsubventionen in die allgemeinen Mietzinsbeiträge zu integrieren, um zu einer möglichst einheitlichen und einfachen Lösung zu gelangen.

2.5 Akzeptanz der Mietzinsbeiträge

Die Wirksamkeit der Mietzinsbeiträge steht und fällt mit der Beanspruchung durch bedürftige Haushalte. Es bestehen aber vielfach hohe Hemmschwellen. Beim Antrag muss die Bedürftigkeit nachgewiesen werden. Das Einkommen und das Vermögen sind offen zu legen.

Die Akzeptanz der Mietzinsbeiträge lässt sich um so eher erreichen, je klarer der Rechtsanspruch definiert und je einfacher er einzulösen ist, so dass der Charakter des "Almosens" vermieden wird.

Dazu ist eine gute Information der Öffentlichkeit und und all jener Institutionen erforderlich, die Haushalte in finanziell prekären Situationen beraten. Aus der Information sollte hervorgehen, wer Mietzinsbeiträge erhalten kann, wonach sie sich bemessen und wo sie beantragt werden können. Dazu braucht es schliesslich einen bürgernahen und kundenfreundlichen Vollzug.

In Holland, das eine lange Tradition bei Mietzinsbeiträgen hat, und vermehrt auch in der Schweiz vermitteln die Vermieter den Zugang zu Mietzinsbeiträgen. Sie handeln damit in ihrem Eigeninteresse, weil sie so ihre Mieteinkünfte absichern und zur Wohnzufriedenheit beitragen. Daher ist es sinnvoll, auch die Vermieter über die Möglichkeit von Mietzinsbeiträgen zu informieren.

Nur durch eine breite Akzeptanz, getragen von einem "kundenfreundlichen" Vollzug, können die Mietzinsbeiträge ihre angestrebte Wirkung entfalten.

2.6 Vollzugsfragen

Mietzinsbeiträge verursachen einen gewissen Verwaltungsaufwand, der erfahrungsgemäss in der Grössenordnung von 5 % bis 10 % der Gesamtkosten liegt. Diesen Verwaltungsaufwand gilt es zu minimieren.

Besonders aufwendig ist erfahrungsgemäss die Ermittlung des massgeblichen Haushaltseinkommens und dessen periodische Überprüfung. Aus diesem Grund sollten dafür bereits anderweitig vorhandene Einkommensangaben verwendet werden können; das steuerbare Einkommen ist jedoch dafür in den meisten Fällen nicht geeignet.

Die wichtigste Voraussetzung für einen effizienten Vollzug ist eine einheitliche Definition des massgeblichen Haushaltseinkommens für die verschiedenen Sozialleistungen zugunsten finanzschwacher Haushalte. Der Vollzugsaufwand verringert sich so beträchtlich, Doppelspurigkeiten werden vermieden und die Bewilligungsverfahren können besser untereinander abgestimmt werden. Nicht zuletzt ist das gerade bei diesem heiklen Thema auch im Sinne eines kundenfreundlichen Vollzugs.

Ebenso ist es für den Antragsteller wie für den Vollzug vorteilhaft, wenn eine einzige Amtsstelle die Anträge für verschiedene Einkommenshilfen entgegennimmt und wenn möglich bearbeitet. Dazu gehört ein einfaches und übersichtliches Antragsformular, das alle wichtigen Angaben enthält und unmittelbar erlaubt, die Höhe der Mietzinsbeiträge zu ermitteln.

Aus dem Antragsformular muss zudem hervorgehen, welche Belege vorzulegen sind. Das sind insbesondere vollständige Angaben über das aktuelle Einkommen sämtlicher Haushaltsangehörigen (Lohn-, Rentenausweise etc.), über die Höhe des Mietzinses und über die Grösse und Belegung der Wohnung (Mietvertrag, aktuelle Mietzinsquittung, Nebenkostenabrechnung).

Modell und Kosten

3.1 Berechnungsmodell

3.1.1 Die Wahl des Berechnungsmodells

Das vorliegende Modell ist aus einer Vielzahl möglicher und getesteter Modelle ausgewählt worden.

Ausgangspunkt war das Modell, welches für eine frühere Kostenschätzung der Subjekthilfe verwendet wurde.⁷ Es ging von einheitlichen Belastungssätzen (25 %) und nach Haushaltsgrosse gestaffelten Mietzins-Obergrenzen aus. Daraus leiteten sich modellbedingt die Einkommens-Obergrenzen ab. Dieses Modell ist einfach und praktikabel. Insbesondere die Abgrenzung der Zielgruppe nach oben und gegenüber der Sozialhilfe war jedoch nicht im Detail geklärt.

Eine Reihe weiterer Berechnungsmodelle, die auch im benachbarten Ausland als Alternativen diskutiert werden, wurden geprüft. Darunter befanden sich Modelle, in denen der Belastungssatz linear oder exponentiell mit dem Einkommen variiert. Darunter waren Modelle, die die Höhe der Mietzinsbeiträge nicht nur von Wohnkostenbelastung und Einkommen, sondern auch unmittelbar von der Höhe des Mietzinses abhängig machen. Ein

⁷ Frohmüt Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter, Kosten einer Subjekthilfe,

Haushalt müsste danach bei gleichem Einkommen, aber höherer Miete einen grösseren Anteil der Mietausgaben selbst übernehmen. Auf diese Weise soll ein zusätzlicher Anreiz und Zwang geschaffen werden, eine preisgünstige Wohnung zu beziehen. Das Berechnungsmodell wird dadurch nicht nur komplizierter, sondern es ist auch zweifelhaft, ob damit der eigentliche Zweck der Mietzinsbeiträge erreicht wird, nämlich die Wohnkostenbelastung auf ein tragbares Mass zu senken.

Das gewählte Berechnungsmodell erscheint unter den gegebenen Bedingungen als optimal. Ein "perfektes" Modell, das allen widerstreitenden Anforderungen gerecht wird, gibt es nicht.

3.1.2 Kriterien für das Berechnungsmodell

Für das gewählte Berechnungsmodell sind die folgenden Kriterien massgebend:

- Das Berechnungsmodell ist auf eine klar definierte Zielgruppe und einen eindeutig abgegrenzten Zielbereich ausgerichtet. Die Zielgruppe ist durch Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen abgegrenzt. Der Zielbereich ist durch Unter- und Obergrenzen der Mietzinse, jeweils gestaffelt nach der Haushaltsgrösse, definiert.
- Die Zielgruppe ist gegenüber potentiellen Empfängern von Sozialhilfe so abgegrenzt, dass es zu keinen Überschneidungen, aber auch zu keinen Lücken kommt. Auch gegenüber den Ergänzungsleistungen ist die Abgrenzung trotz Überschneidungen klar.
- Das Modell geht von anerkannten und landesweit periodisch nachgeführten Richtwerten für Einkommen und Mietpreise aus:
 - den Sätze für den "Grundbedarf I + II" der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS)⁸
 - den durchschnittlichen (regionalen/kantonalen) Mietpreisen (zuletzt Mietpreis-Strukturerhebung 1996) und dem Mietpreisindex des Bundesamtes für Statistik.

⁸ Vgl. Anm. 7.

- Das Modell ist transparent und flexibel. Es lässt sich an spezifische Wohnungsmarkt- und Vollzugsbedingungen und deren Veränderung im Zeitablauf sowie an politisch allenfalls vorgegebene Kostenlimiten anpassen.
- Das Modell ist in der Anwendung einfach und für einen dezentralen Vollzug geeignet.

3.1.3 Konzeptioneller Ansatz

Die Zielgruppe der Mietzinsbeiträge bilden, wie oben festgestellt, finanzschwache Haushalte mit relativ hoher Wohnkostenbelastung, die jedoch zumindest den Mietzins-Selbstbehalt aus eigenen Mitteln finanzieren können.

Diese Zielgruppe wird durch Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen abgegrenzt. Ebenso wird der Zielbereich der anrechenbaren und beitragsfähigen Mietzinsausgaben durch Unter- und Obergrenzen festgelegt; die Untergrenze entspricht dem Mietzins-Selbstbehalt, den ein Haushalt in jedem Fall selbst bezahlen muss.

Das Modell differenziert nach Haushaltsgrösse. Diese bestimmen den Wohnraumbedarf und den Grundbedarf eines Haushaltes für den Lebensunterhalt. Die Richtwerte für die massgebliche Wohnungsgrösse sowie die Grenzwerte für Mietzinse und Einkommen sind daher nach der Haushaltsgrösse gestaffelt.

Für die Höhe der Mietzinsbeiträge gelten die folgenden drei Grundsätze:

- a) Die Mietzinsbelastung der Haushalte soll bestimmte Zielwerte ("Belastungssätze") nicht übersteigen.
- b) Die Belastungssätze variieren mit dem Einkommen. Je tiefer das Einkommen, um so weniger soll der Haushalt selbst tragen, jedoch mindestens den Mietzins-Selbstbehalt.
- c) Die Mietzinsbeiträge decken den Teil der Mietzinsausgaben ab, die den festgelegten Belastungssatz übersteigen, jedoch nur bis zur Mietzins-Obergrenze.

Dies lässt sich auch anders ausdrücken: Der Mietzinsbetrag, den ein Haushalt selbst tragen muss, variiert mit dem Haushaltseinkommen. An der Einkommens-Untergrenze entspricht dieser Betrag dem Mietzins-Selbstbehalt.

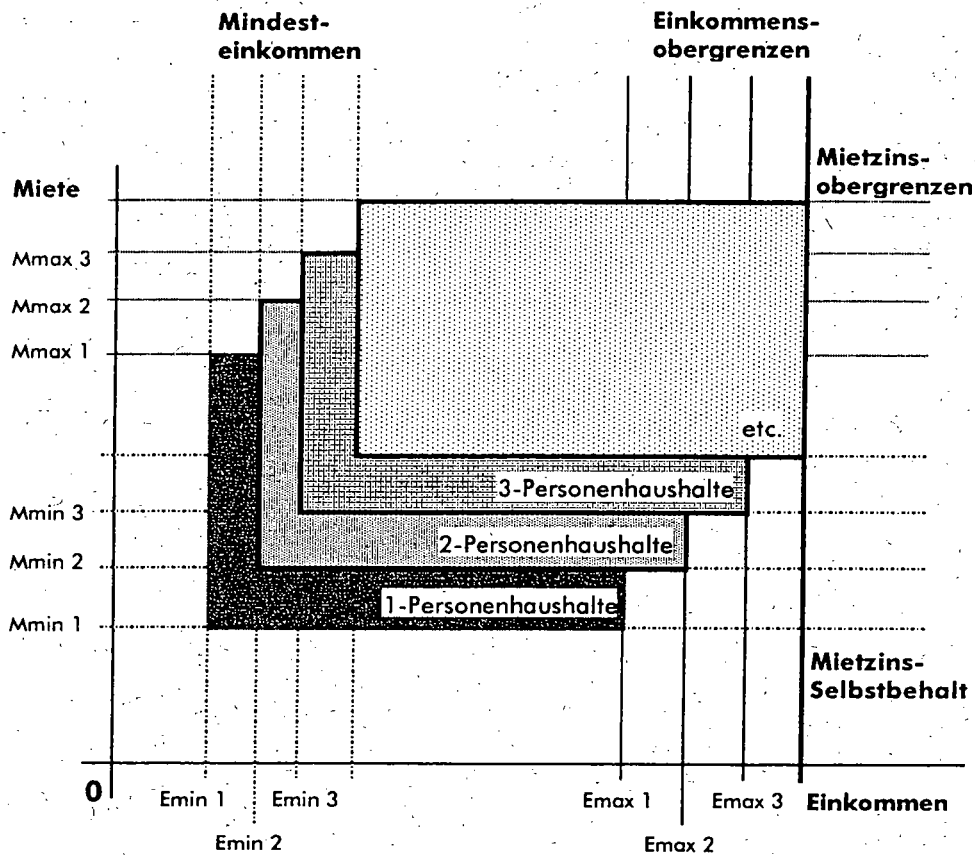
Er nimmt mit steigendem Einkommen zu, bis die Einkommens-Obergrenze und der maximal anrechenbare Mietzins (Mietzins-Obergrenze) erreicht wird und der Anspruch auf Mietzinsbeiträge erlischt.

Die beiden folgenden Graphiken veranschaulichen diese Zusammenhänge. In Abbildung 9.1 sind schematisch die Unter- und Obergrenzen der Einkommen ($E_{\min}$ und $E_{\max}$) und der Mietzinse ($M_{\min}$ und $M_{\max}$), gestaffelt nach Haushalts- resp. Wohnungsgrösse, eingetragen. Man sieht, wie das jeweilige Zielfeld der Mietzinsbeiträge abgegrenzt ist und sich in Abhängigkeit von der Haushaltsgrösse nach rechts oben verschiebt, weil sich gleichzeitig die jeweiligen Grenzwerte für Mietzinse und Einkommen nach rechts und nach oben verschieben.

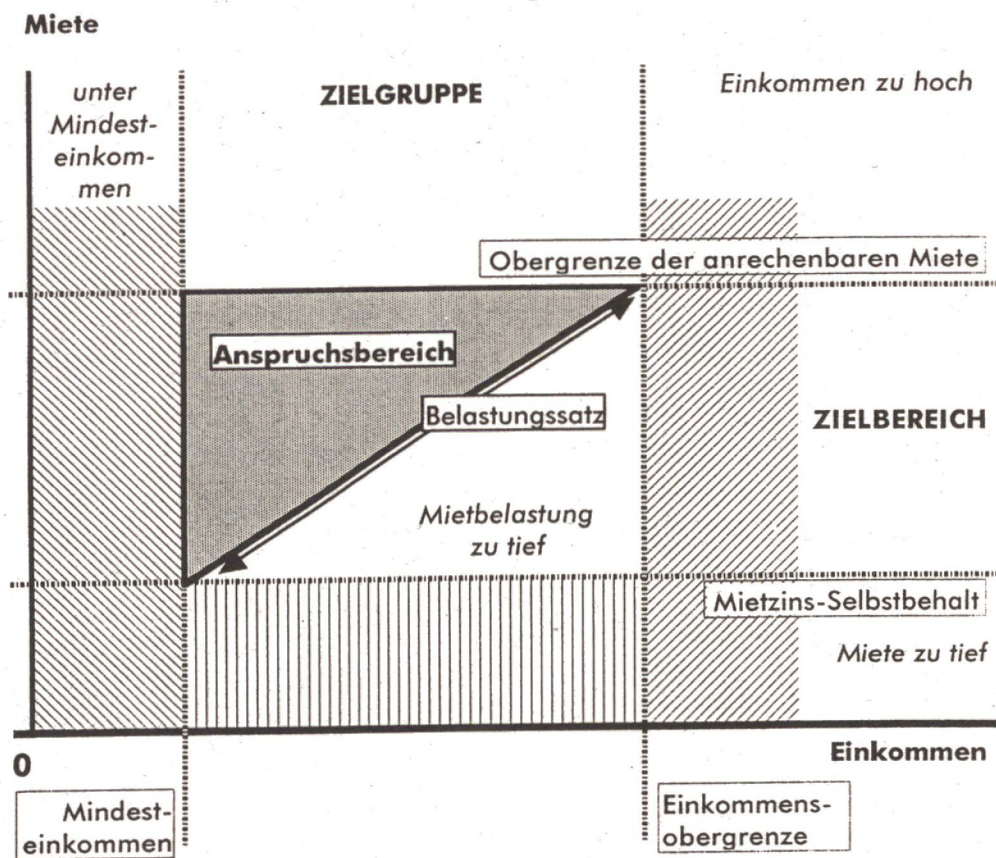
Aus Abbildung 9.2 ist der eigentliche Anspruchsbereich für Mietzinsbeiträge ersichtlich. Aus dem Zielfeld scheiden zusätzlich alle Haushalte aus, deren Mietbelastung zu tief ist resp. deren geforderter Eigenbeitrag an den Mietzins grösser ist als ihr effektiver Mietzins. Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen, deren Mieten jedoch die Obergrenze der anrechenbaren Miete übersteigen, erhalten Mietzinsbeiträge nur bis zu dieser Limite.

Des weiteren wird aus dieser Abbildung ersichtlich, aus welchen verschiedenen Gründen die übrigen Haushalte keine Mietzinsbeiträge erhalten: (a) weil sie unter dem Minimaleinkommen liegen und deshalb besser an die Sozialhilfe verwiesen werden; (b) weil ihr Mietzins zu tief ist und nicht einmal den geforderten Selbstbehalt erreicht - wohl ein recht seltener Fall -, (c) weil ihre Mietbelastung unterhalb des Belastungssatzes liegt oder (d) weil ihr Einkommen die Einkommens-Obergrenze übersteigt.

Grafik 3.1
Eingrenzung der Zielgruppe und des Zielbereichs
der Mietzinsbeiträge nach Haushaltsgrösse



Grafik 3.2
Zielgruppe, Zielbereich und Anspruchsbereich
der Mietzinsbeiträge



3.1.4 Benötigte Angaben zur aktuellen Situation der Haushalte

Um die Anspruchsberechtigung und die Höhe der Mietzinsbeiträge für einen spezifischen Haushalt bestimmen zu können, werden die folgenden Angaben benötigt:

- (1) die Haushaltsgrösse (Anzahl Personen)
- (2) das Haushaltseinkommen (inkl. Vermögen)
- (3) die Mietzinsausgaben (mit und ohne Nebenkosten)
- (4) die Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)

Haushaltsgrösse

Massgeblich ist die *Zahl der Personen, die ständig im Haushalt leben*. Die Haushaltsgrösse bestimmt den Wohnraumbedarf und den finanziellen Grundbedarf eines Haushalts. Daher sind die Richtwerte für die massgebliche Wohnungsgrösse sowie die Unter- und Obergrenzen für Mietzins und Einkommen nach der Haushaltsgrösse gestaffelt.

Haushaltseinkommen

Massgeblich ist das *aktuell verfügbare Einkommen* aller Angehörigen eines Haushaltes zum Zeitpunkt der Antragstellung. Das Vermögen wird dabei berücksichtigt.

Mietzinsausgaben

Massgeblich sind die *Nettomieten und die anrechenbaren Nebenkosten für Heizung und Warmwasser*. Die Nebenkosten sind nur bis zu einem Grenzwert anrechenbar, der 10 % der durchschnittlichen Nettomiete der massgeblichen Wohnungsgrösse ausmacht.⁹

Wohnungsgrösse

Die aktuelle Grösse der Wohnung, gemessen an der *Zimmerzahl*, zeigt auf, wie eine Wohnung belegt ist und ob wegen massiver Unter- oder Überbelegung allenfalls flankierende Massnahmen ergriffen werden müssen.

⁹ Dieser Anteil entspricht der durchschnittlichen Relation zwischen Nettomieten und Nebenkosten gemäss der Mietpreis-Strukturerhebung 1996 des BFS.

Mietzinsobergrenzen und Mietzins-Selbstbehalt richten sich jedoch nicht nach der aktuellen Wohnungsgrösse, sondern nach der Haushaltsgrösse.

3.1.5 Richt- und Grenzwerte zur Bestimmung der Mietzinsbeiträge

Die Richt- und Grenzwerte bilden eine konsistente Einheit. Ausgehend von der Haushaltsgrösse werden einerseits die massgebliche Wohnungsgrösse und andererseits der Grundbedarf für den Lebensunterhalt festgelegt. Aus den durchschnittlichen Mietpreisen leiten sich einerseits die Höhe des Mietzins-Selbstbehaltes und andererseits die Mietzins-Obergrenzen ab. Sie beziehen sich immer auf eine der Haushaltsgrösse angemessene Wohnung. Grundbedarf und Mietzins-Selbstbehalt sind die Basis der Einkommens-Untergrenze; Grundbedarf mit Zuschlägen und Mietzins-Obergrenze ergeben die Einkommens-Obergrenze.

Massgebliche Wohnungsgrössen

Für die Festlegung der Mietzinsunter- und obergrenzen wird vom Grundsatz ausgegangen, dass die Durchschnittsmieten einer Wohnung massgeblich sind, die gleich-viele Zimmer hat, wie Personen im Haushalt sind:

Haushaltsgrösse (Anzahl Personen)	massgebliche Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)
1	1
2	2
3	3
4	4
5 +	5

Diese Zuordnung legt keine Belegungsgrenzen fest. Falls eine solche Einschränkung, abhängig von der Wohnungsmarktlage, notwendig erscheint, sind entsprechende Grenzwerte separat festzulegen. Knapp sind vor allem preisgünstige Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, die für finanzschwache Familien mit Kindern geeignet sind. Auf diese können sich die Belegungsvorschriften beschränken.

In unserem Zusammenhang ist es vor allem für kleine, finanzschwache Haushalte nicht vorteilhaft, wenn bei ihnen von grösseren Wohnungen mit entsprechend höheren Durchschnittsmieten ausgegangen würde, weil sich damit auch der Mietzins-Selbstbehalt und der Belastungssatz erhöhen.

Ober- und Untergrenzen der Mietzinse

Die durchschnittlichen Nettomieten nach Wohnungsgrösse liefern den Ausgangswert; diese Angaben werden vom Bundesamt für Statistik auch auf kantonaler Stufe periodisch nachgeführt. Der verwendete Richtwert bezieht die Nebenkosten pauschal ein und liegt daher um 10 % über den jeweiligen Durchschnittsmieten. Von diesem Richtwert aus werden die Mietzins-Obergrenzen wie auch der Mietzins-Selbstbehalt berechnet.

Der *Mietzins-Selbstbehalt* ist ein fixer Betrag, gestaffelt nach Haushaltsgrösse. Er wird hier so festgelegt, dass er 50 % des Richtwertes für die massgebliche Wohnungsgrösse ausmacht.

Die *Mietzins-Obergrenzen* werden so festgelegt, dass sie um einen bestimmten Prozentsatz (hier +15 %) über den Richtwerten für die massgebliche Wohnungsgrösse liegen.

Ober- und Untergrenzen der Haushaltseinkommen

Gemeinsame Ausgangsbasis für die Bemessung der Ober- und Untergrenzen der Haushaltseinkommen ist der "*erweiterte Grundbedarf*", den ein Haushalt aus eigenen Mitteln zu decken hat.

Der "*erweiterte Grundbedarf*" setzt sich zusammen aus:

- den Minimalsätzen der Sozialhilfe für den Grundbedarf I und II gemäss den SKOS-Richtlinien ¹⁰;
- Pauschalen für die Krankenkassenbeiträge (nach Abzug der Verbilligung): 100 Fr. für Erwachsene, 50 Fr. für Kinder;
- einer Gewinnungskosten-Pauschale (250 Fr. pro Haushalt).

Die *Untergrenze der Haushaltseinkommen* ergibt sich daraus, dass die Haushalte den "*erweiterten Grundbedarf*" und den Mietzins-Selbstbehalt selbst finanzieren können.

¹⁰ Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS),
Richtlinien für die Ausgestaltung und Bemessung der Sozialhilfe, Bern 1998/1999.

Die *Obergrenze des Haushaltseinkommens* wird so festgelegt, dass Haushalte einen etwas grösseren Spielraum zur Deckung ihres erweiterten Grundbedarfs haben (+20 %) und eine Wohnung bis zum maximal anrechenbaren Mietzins (Mietzins-Obergrenze) belegen können.

3.1.6 Die Bemessung der Mietzinsbeiträge

Die Höhe der Mietzinsbeiträge orientiert sich an den Belastungssätzen als Zielwerte der anzustrebenden resp. zumutbaren Wohnkostenbelastung. Diese Belastungssätze sind nach der Höhe des Einkommens abgestuft. Je tiefer das Haushaltseinkommen, um so tiefer ist die zumutbare Wohnkostenbelastung. Mit steigendem Einkommen steigt auch sie an.

Belastungssätze

Die Eckwerte sind durch die Unter- und Obergrenzen der Einkommen und der Mietzinse vorgegeben. Am unteren Ende der berücksichtigten Einkommensskala ergibt sich der Belastungssatz aus der Relation zwischen Mietzins-Selbstbehalt (Mietzins-Untergrenze) und Mindesteinkommen (Einkommens-Untergrenze). Das ist der Wohnkostenanteil, den ein Haushalt selbst bei diesem tiefen Einkommen auf jeden Fall selbst übernehmen muss.

Am oberen Ende des berücksichtigten Einkommensspektrums wird der Zielwert dadurch definiert, dass selbst bei maximal anrechenbarem Mietzins kein Anspruch mehr auf Mietzinsbeiträge besteht. Der Zielwert der Wohnkostenbelastung ergibt sich somit aus der Relation zwischen maximal anrechenbarem Mietzins (Mietzins-Obergrenze) und dem Höchsteinkommen (Einkommens-Obergrenze).

Im Einkommensbereich dazwischen sind die Belastungssätze proportional zum Einkommen, aber unabhängig von der Höhe des Mietzinses abgestuft.

Berechnung der Mietzinsbeiträge

Der selbst zu bezahlende, "tragbare" Mietzins ergibt sich aus dem Produkt von Belastungssatz und zugehörigem Einkommen. Er entspricht an der Einkommens-Untergrenze dem Mietzins-Selbstbehalt; mit zunehmendem Einkommen steigt dieser Betrag immer weiter an, bis er an der Einkommens-Obergrenze der Mietzins-Obergrenze entspricht. Der überschüssende Teil der Mietzinse bis zur Mietzins-Obergrenze wird durch die Mietzinsbeiträge

abgedeckt; an der Mietzins-Obergrenze werden die Mietzinsbeiträge daher null.

Durch die Mietzinsbeiträge wird somit die Mietzinsbelastung auf den "tragbaren" Belastungssatz gesenkt, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Mietzins die Mietzins-Obergrenze nicht überschreitet. Bei gleichem Einkommen und gleicher Haushaltsgrösse wird somit, unabhängig von der Höhe der Miete (bis zur Mietzins-Obergrenze), immer die gleiche Wohnkostenbelastung erreicht.

3.1.7 Berechnungsbeispiel für die Mietzinsbeiträge

Bezugsgebiet im folgenden Berechnungsbeispiel sind die grossstädtischen Agglomerationen der Schweiz. Deren Mietzinsniveau hebt sich deutlich von den mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten ab. In den Tabellen 9.1 und 9.2 ist dargelegt, wie sich die jeweiligen Grenzwerte der Mietzinsen und Haushaltseinkommen sowie die Eckwerte der Belastungssätze für Haushalte mit 1 - 5 Personen ergeben.

Die Berechnung der Mietzinsbeiträge selbst wird am Beispiel der Dreipersonen-Haushalte erläutert. Am Schluss des Berichtes sind ausführliche Tabellen über die Mietzinsbeiträge für alle Haushaltsgrössen und die beiden Bezugsgebiete beigelegt. Die verwendeten Formeln finden sich ebenfalls im Anhang.

A. Als erster Schritt wird der "erweiterte Grundbedarf" ermittelt, zunächst auf Monatsbasis. Er setzt sich zusammen aus dem "Grundbedarf I + II" nach SKOS sowie den Pauschalsätzen für Krankenkassenprämien (exkl. Verbilligungszuschüsse) und Gewinnungskosten. Bei den Krankenkassenprämien wird vereinfachend angenommen, dass die erste und zweite Person im Haushalt Erwachsene (100 Fr.) sind, die folgenden Kinder (50 Fr.). Der Zuschlag für die Gewinnungskosten ist unabhängig von der Haushaltsgrösse (und Berufstätigkeit).

Für einen Dreipersonen-Haushalt ergibt sich daraus ein "erweiterter Grundbedarf" in Höhe von 2465 Fr. Er setzt sich zusammen aus dem Grundbedarf I + II nach SKOS in Höhe von 1'965 Fr., den Pauschalzuschlägen für Krankenkasse in Höhe von 250 Fr. (100 Fr. + 100 Fr. + 50 Fr.) und für Gewinnungskosten in Höhe von 250 Fr.

Tabelle 3.1
Berechnungsbeispiel: Unter- und Obergrenzen für
Mietzinse und Haushaltseinkommen in grosstädtischen
Agglomerationen 1996 (Monatswerte in Fr.)

Grundlagen: SKOS-Richtlinien, Mietpreis-Strukturerhebung 1996

	Haushalte mit ... Personen				
	1	2	3	4	5
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
A. Erweiterter Grundbedarf					
min. Grundbedarf I + II (SKOS)	1'055	1'615	1'965	2'260	2'545
Krankenkassenpauschale (netto)	100	200	250	300	350
Gewinnungskostenpauschale	250	250	250	250	250
TOTAL erweiterter Grundbedarf	1'405	2'065	2'465	2'810	3'145
B. Mietzinsgrenzwerte					
massgebliche Wohnungsgrösse	1 Zi-Wg.	2-Zi Wg.	3 Zi-Wg.	4 Zi-Wg.	5 Zi-Wg.
Ø-Nettomietzins 1996*)	636	854	1'051	1'361	1'671
Nebenkostenpauschale (+10 %)	64	85	105	136	167
Richtwert Bruttomietzins	700	939	1'156	1'497	1'838
Mietzins-Selbstbehalt (50 %)	350	470	578	749	919
Mietzins-Obergrenze (115 %)	805	1'080	1'330	1'722	2'114
C. Einkommensgrenzwerte					
Einkommens-Untergrenze					
- erweiterter Grundbedarf	1'405	2'065	2'465	2'810	3'145
- Mietzins-Selbstbehalt	350	470	578	749	919
Einkommens-Untergrenze	1'755	2'535	3'043	3'559	4'064
Einkommens-Obergrenze					
- erweiterter Grundbedarf	1'405	2'065	2'465	2'810	3'145
- aufgew. erw. Grundbedarf (120 %)	1'686	2'478	2'958	3'372	3'774
- Mietzinsobergrenze	805	1080	1330	1722	2114
Einkommens-Obergrenze	2'491	3'558	4'288	5'094	5'888
D. Eckwerte des Belastungssatzes					
an der Einkommens-Untergrenze	19.9%	18.5%	19.0%	21.0%	22.6%
an der Einkommensobergrenze	32.3%	30.4%	31.0%	33.8%	35.9%

*) Die durchschnittlichen Nettomietzinsen der 5-Zimmerwohnungen sind deutlich höher (1'805 Fr.). Der eingesetzte Wert geht von den Durchschnittsmietzinsen der 4-Zimmerwohnungen aus, die um die Mietzinsdifferenz zwischen 3- und 4-Zimmerwohnungen erhöht sind.

Tabelle 3.2
Berechnungsbeispiel: Unter- und Obergrenzen für Mietzins und Haushaltseinkommen in mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten 1996 (Monatswerte in Fr.)

Grundlagen: SKOS-Richtlinien, Mietpreis-Strukturerhebung 1996

	Haushalte mit ... Personen				
	1	2	3	4	5
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
A. Erweiterter Grundbedarf					
min. Grundbedarf I + II (SKOS)	1'055	1'615	1'965	2'260	2'545
Krankenkassenpauschale (netto)	100	200	250	300	350
Gewinnungskostenpauschale	250	250	250	250	250
TOTAL erweiterter Grundbedarf	1'405	2'065	2'465	2'810	3'145
B. Mietzinsgrenzwerte					
massgebliche Wohnungsgrösse	1 Zi-Wg.	2-Zi Wg.	3 Zi-Wg.	4 Zi-Wg.	5 Zi-Wg.
Ø-Nettomietzins 1996*)	570	746	895	1'117	1'339
Nebenkostenpauschale (+10 %)	57	75	89	112	134
Richtwert Bruttomietzins	626	821	984	1'229	1'473
Mietzins-Selbstbehalt (50 %)	313	410	492	614	736
Mietzins-Obergrenze (115 %)	720	944	1'132	1'413	1'694
C. Einkommensgrenzwerte					
Einkommens-Untergrenze					
- erweiterter Grundbedarf	1'405	2'065	2'465	2'810	3'145
- Mietzins-Selbstbehalt	313	410	492	614	736
Einkommens-Untergrenze	1'718	2'475	2'957	3'424	3'881
Einkommens-Obergrenze					
- erweiterter Grundbedarf	1'405	2'065	2'465	2'810	3'145
- aufgew. erw. Grundbedarf (120 %)	1'686	2'478	2'958	3'372	3'774
- Mietzinsobergrenze	720	944	1'132	1'413	1'694
Einkommens-Obergrenze	2'406	3'422	4'090	4'785	5'468
D. Eckwerte des Belastungssatzes					
an der Einkommens-Untergrenze	18.2%	16.6%	16.6%	17.9%	19.0%
an der Einkommensobergrenze	29.9%	27.6%	27.7%	29.5%	31.0%
*) Die durchschnittlichen Nettomietzinsen der 5-Zimmerwohnungen sind deutlich höher (1'422 Fr.). Der eingesetzte Wert geht von den Durchschnittsmietzinsen der 4-Zimmerwohnungen aus, die um die Mietzinsdifferenz zwischen 3- und 4-Zimmerwohnungen erhöht sind.					

B. Als zweiter Schritt werden die Obergrenzen der anrechenbaren Mietzinsen und der Mietzins-Selbstbehalt festgelegt, ebenfalls auf Monatsbasis. Den Ausgangswert liefern die durchschnittlichen Netto-Mietzinsen für die massgebenden Wohnungsgrössen im Bezugsgebiet (hier grossstädtische Agglomerationen). Diese Werte werden um 10 % für die Nebenkosten erhöht. Daraus ergibt sich der Richtwert. Der Mietzins-Selbstbehalt wird hier auf 50 % dieses Richtwertes festgelegt, die Mietzins-Obergrenze auf 115 %.

Im Fall eines Dreipersonen-Haushalts beträgt der durchschnittliche Mietzins 1'051 Fr. Der Richtwert liegt um 105 Fr. (10 %) darüber und beträgt 1'156 Fr. Daraus ergeben sich der Mietzins-Selbstbehalt in Höhe von 578 Fr. (50 %) und die Mietzins-Obergrenze in Höhe von 1'330 Fr. (115 %).

C. Als dritter Schritt werden die Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen ermittelt. Die Untergrenze der Einkommen ergibt sich als Summe von "erweitertem Grundbedarf" und Mietzins-Selbstbehalt. Zur Bestimmung der Einkommens-Obergrenze wird zunächst der "erweiterte Grundbedarf" um einen Prozentsatz (hier 20 %) aufgewertet und anschliessend der Höchstbetrag der anrechenbaren Mietzinsen (Mietzins-Obergrenze) addiert.

Für einen Dreipersonen-Haushalt liegt demnach die Einkommens-Untergrenze bei 3043 Fr. als Summe von "erweitertem Grundbedarf" (2'465 Fr.) und Mietzins-Selbstbehalt (578 Fr.). Die Einkommens-Obergrenze liegt bei 4'288 Fr.; sie ist die Summe des um 20 % aufgewerteten "erweiterten Grundbedarfs" (2'958 Fr.) und der Mietzins-Obergrenze (1'330 Fr.).

D. Vierter Schritt ist die Berechnung der Belastungssätze. Die Eckwerte ergeben sich an der Einkommens-Untergrenze aus dem Quotienten von Mietzins-Selbstbehalt und Mindesteinkommen, an der Einkommens-Obergrenze als Quotient von Mietzins-Obergrenze und Höchsteinkommen. Im Bereich dazwischen variieren die Belastungssätze proportional zum Haushaltseinkommen. Dementsprechend variiert auch die "tragbare Miete" zwischen dem Mietzins-Selbstbehalt an der Einkommens-Untergrenze und dem anrechenbaren Höchstmietzins an der Einkommens-Obergrenze.

Wieder im Fall eines Dreipersonen-Haushaltes belaufen sich die Eckwerte des Belastungssatzes an der Einkommens-Untergrenze auf 19,0 % und an der Einkommens-Obergrenze auf 31,0 %.

E. Fünfter und letzter Schritt ist die Berechnung der "tragbaren" Mietzinsen und der Mietzins-Beiträge. Dazu werden Einkommensklassen gebildet, z.B. in Hunderterstufen. Für jede Einkommensklasse wird die "tragbare Miete" als Produkt von Belastungssatz und Einkommen berechnet. Die Höhe der Mietzinsbeiträge ergibt sich sodann als Differenz zwischen anrechenbarem Mietzins und tragbarem Mietzins.

Damit lassen sich Tabellen berechnen, aus denen ersichtlich ist, wie hoch die Mietzinsbeiträge in Abhängigkeit von Haushaltsgrösse, Haushaltseinkommen und anrechenbarem Mietzins sind.

Für einen Dreipersonen-Haushalt ergibt sich beispielsweise bei einem Einkommen von 3'600 Fr. ein Belastungssatz von 24,4 % und daraus eine "tragbare" Miete von 878 Fr. Beträgt die effektive Miete 1'100 Fr., so resultieren daraus monatliche Mietzinsbeiträge von 222 Fr. (= 1'100 Fr. - 878 Fr.).

3.1.8

Anmerkungen zum Berechnungsmodell

Das Berechnungsmodell weist insofern gewisse Ungereimtheiten auf, als einerseits von bedarfsorientierten Werten für das Haushaltseinkommen und andererseits von marktbestimmten Werten für die Mietzinse ausgegangen wird. Am deutlichsten wird das, wenn man die Belastungssätze der verschiedenen Haushaltsgrössen miteinander vergleicht (vgl. Tab. 9.1 und 9.2).

Die Belastungssätze liegen zwar in ähnlichen Grössenordnungen, weichen aber dennoch etwas voneinander ab. Man kann sich fragen, ob es gerechtfertigt ist, dass die Belastungssätze der grösseren Haushalte am höchsten sind und jene der Zweipersonen-Haushalte am tiefsten. Es liesse sich auch von einheitlichen Belastungssätzen ausgehen. Doch dann werden automatisch auch die Mietzins- oder die Einkommensgrenzen verschoben. Zudem wird der Aufbau des jetzt transparenten Berechnungsmodells durchbrochen und damit auch das Anliegen aufgegeben, die Zielgruppe und den Zielbereich durch entsprechende Grenzwerte bewusst abzugrenzen. Wenn man dagegen von den SKOS-Richtwerten und den durchschnittlichen Miet-

zinsen ausgeht, ergeben sich notwendigerweise diese Abweichungen. Sie halten sich jedoch in Grenzen und erscheinen vertretbar.

Als störend kann empfunden werden, dass die Belastungssätze an der Einkommens-Obergrenze bis über 30 % ansteigen. Das ist die Konsequenz daraus, dass sich die Mietzinsbeiträge auf finanzschwache Haushalte konzentrieren sollen. Haushalte, die weniger finanzschwach sind, müssen deshalb eine weit überdurchschnittliche Mietbelastung haben, um Mietzinsbeiträge zu erhalten.

Ebenso könnte man sich fragen, ob ein Belastungssatz um 20 % an der Einkommens-Untergrenze nicht zu hoch ist. Wollte man das ändern, müsste der Mietzins-Selbstbehalt tiefer angesetzt werden. Das ist eine Ermessensfrage, jedoch mit relativ grossen Kostenfolgen.

Sind Einpersonen-Haushalte benachteiligt, weil bei ihnen von einer Einzimmerwohnung als massgeblicher Wohnungsgrösse ausgegangen wird, obwohl die meisten in grösseren Wohnungen leben? Zunächst lässt sich darauf antworten, dass die festgelegten Grenzwerte unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgrösse gelten. Wenn man ihnen grössere Wohnungen zugestünde, müssten konsequenterweise die Grenzwerte für Mietzins und Einkommen entsprechend hinaufgesetzt werden. Das hätte zur Folge, dass ihre Belastungssätze weit über denen anderer Haushalte liegen würden, was letztlich zu ihrem Nachteil wäre. Deshalb ist diese Zuordnung der massgeblichen Wohnungsgrösse sinnvoll.

Sind die Einkommensgrenzen allenfalls zu hoch? Ein verfügbares Jahreseinkommen von gut 60'000 Fr. für einen Vierpersonen-Haushalt erscheint auf den ersten Blick recht hoch. In diesem Einkommensbereich sind zunächst die Mietzinsbeiträge sehr gering. Vor allem aber gilt, dass dann ein solcher Haushalt bereits eine weit überdurchschnittliche Mietzinsbelastung aus eigenen Mitteln abdecken muss, bevor er Mietzinsbeiträge erhalten kann. Die Mietzinsbeiträge greifen, wie es ihre Absicht ist, vor allem bei Haushalten mit vergleichsweise geringem Einkommen.

Schliesslich ist auf den Zusammenhang zwischen den Grenzwerten der Mietzinse und der Haushaltseinkommen hinzuweisen. Die Grenzwerte der Haushaltseinkommen berücksichtigen immer auch die Mietausgaben; an der Einkommens-Untergrenze wird der Mietzins-Selbstbehalt einbezogen, an der Einkommens-Obergrenze die Obergrenze der anrechenbaren Mietzinse.

Werden also die Grenzwerte der Mietzinse verändert, dann ändern sich auch die Grenzwerte der Haushaltseinkommen. Das gilt auch in umgekehrter Richtung, wenn man davon ausgeht, dass der Grundbedarf nach SKOS eine fixe Grösse ist.

Das Berechnungsmodell ist somit nicht "perfekt", aber unter allen zu betrachtenden Gesichtspunkten erscheint es recht optimal.

3.1.9 Die Flexibilität des Berechnungsmodells

Das Berechnungsmodell geht von fünf Grössen aus, die sich einfach variieren sowie an die jeweiligen Bedingungen und einen allfällig vorgegebenen Kostenrahmen anpassen lassen. Diese fünf Grössen sind:

1. die Mietzins-Obergrenze (Obergrenze des anrechenbaren Mietzinses)
2. die Mietzins-Untergrenze (Mietzins-Selbstbehalt)
3. die Einkommens-Obergrenze (Ausschlussgrenze)
4. die Einkommens-Untergrenze (Abgrenzung zur Sozialhilfe)
5. die Staffelung dieser Werte nach Haushalts- resp. Wohnungsgrösse.

Die ersten vier Grössen lassen sich jeweils den spezifischen Einkommens- und Wohnungsmarktbedingungen in einem Kanton oder einer Gemeinde anpassen. Gemeinsame Basis sind einerseits die durchschnittlichen (kantonalen) Mietpreise des BFS und andererseits die Richtsätze der SKOS. Diese liegen ebenfalls in einem Ermessensbereich und können situationsabhängig festgesetzt werden. Fallweise können Mindestwerte für die Wohnungsbelegung ergänzt werden.

Die Anpassung an zeitliche Veränderungen erfolgt einerseits durch die (offizielle) Revision der SKOS-Richtsätze und deren Übernahme, andererseits, indem die Grenzwerte für die Mietzinse anhand des Mietpreisindex oder einer neuen Mietpreis-Strukturerhebung geändert werden.

In der folgenden Kostenschätzung werden die Grössen (1 - 3) variiert, um zu ermitteln, welche Wirkungen sich jeweils auf die Gesamtkosten ergeben. Die Einkommens-Untergrenze wird dagegen als gegeben und konstant angenommen.

Das Verfahren lässt sich auch umkehren, indem von einem vorgegebenen Kostenrahmen ausgegangen und dann ermittelt wird, wie die Rahmenbedingungen festgesetzt werden müssten, um den Kostenrahmen einzuhalten. Dann lässt sich ersehen, wie viele Mieterhaushalte erreicht werden könnten, und entscheiden, ob unter diesen Bedingungen Mietzinsbeiträge zweckmässig sind.

3.2 Kostenschätzung

3.2.1 Berechnungsansatz

Die voraussichtlichen Kosten sind ein wesentliches Entscheidungskriterium für oder gegen die Einführung von Mietzinsbeiträgen. Die folgende Kostenschätzung fusst auf dem Berechnungsmodell und gibt die Grössenordnungen der Kosten an, die bei Einführung von Mietzinsbeiträgen entstehen. Die Varianten zeigen, wie die Kosten auf Änderungen bei drei wichtigen Modellparametern reagieren: den Einkommens-Obergrenzen, den Mietzins-Obergrenzen und der Höhe des Mietzins-Selbstbehaltes.

Erfahrungsgemäss beanspruchen nur etwa die Hälfte bis zwei Drittel der Berechtigten derartige Leistungen¹¹. Die ermittelten Gesamtkosten bilden damit einen oberen Grenzwert; die tatsächlichen Kosten liegen um einiges tiefer.

Datenbedingt setzt die Kostenschätzung auf gesamtschweizerischer Ebene an. Ermittelt werden jeweils der Anteil und die Gesamtzahl der begünstigten Haushalte sowie die durchschnittlichen Kosten pro Haushalt. Daraus ergeben sich die Gesamtkosten. Diese Angaben werden anschliessend für die Grundvariante auf Kantone und Grossregionen umgelegt.

3.2.2 Vorgehen bei der Kostenschätzung

Datenbasis

Datenbasis für die Kostenschätzung ist die Verbrauchserhebung 1990, jedoch hochgerechnet auf das Jahr 1996. Allein diese Erhebung enthält repräsentative und entsprechend aufbereitete Angaben über ca. 7'500 Mieter-

haushalte, deren Mietausgaben (brutto und netto) und Haushaltseinkommen, die Erwerbstätigkeit (Renter/Nicht-Rentner), die Lage des Wohnortes in grossstädtischen Agglomerationen oder den mittelstädtischen und ländlichen Gebieten sowie weitere Angaben zu Haushalten und Wohnungen.

Die durchschnittlichen Mietzinsen sind der Mietpreis-Strukturerhebung von 1996 entnommen. Deshalb bezieht sich diese Kostenschätzung auf das Jahr 1996.

Die Hochrechnung der Datenbasis 1990–1996

Um zu einer aktuelleren Kostenschätzung zu gelangen, wurden als erstes die Angaben zu den Mietzinsen und Einkommen von 1990 auf den Stand von 1996 hochgerechnet. Die Struktur der Mieterhaushalte wird dagegen übernommen.

a) Mietpreise

Im Durchschnitt haben sich die Nettomietzinse 1990 - 1996 um 26 % erhöht.¹² Mit diesem Wert (+26 %) werden die individuellen Nettomieten von 1990 auf 1996 aufgewertet.

Um die Bruttomietzinse 1996 zu erhalten, wurden die Nettomietzinse um einen Pauschalbetrag in der Höhe von 10 % der durchschnittlichen Nettomietzinse entsprechender Wohnungsgrössen erhöht.

b) Haushaltseinkommen

Die Aufwertung der Haushaltseinkommen richtet sich nach der Zunahme der verfügbaren Einkommen pro Kopf 1990 - 1996 gemäss volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (+16 %).

Abgrenzung der anspruchsberechtigten Haushalte

Haushalte, die die jeweiligen Einkommens-Obergrenzen überschreiten, haben keinen Anspruch auf Mietzinsbeiträge und werden daher nicht berücksichtigt. Ebenso sind aus der Kostenschätzung jene Haushalte ausgeschlossen, die unterhalb des jeweiligen Minimaleinkommens liegen und daher kein "Mietzinsproblem", sondern ein "generelles Einkommensproblem"

¹¹ Bei den Ergänzungsleistungen liegt dieser Anteil bei ca. 60 %.

¹² Vgl. Frohmüt W. Gerheuser, Mietpreis-Strukturerhebung 1996. Die Entwicklung der Mietpreise 1990 - 1996 in der Schweiz, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel 1999.

haben. Dazu werden nach der Haushaltsgrösse (Anzahl Personen) differenzierte Grenz- und Richtwerte für das Mindest- und Höchsteinkommen verwendet.

Zudem sind die jeweiligen Mietzins-Obergrenzen und Höhen des Mietzins-Selbstbehalts festzulegen. Sie gehen von den empirisch ermittelten durchschnittlichen Mietpreisen aus. Angesichts des bestehenden Mietpreisgefälles werden dazu zwei Gebietskategorien unterschieden: (a) grossstädtische Agglomerationen und (b) mittelstädtische Agglomerationen und ländliche Gebiete. Die Zweckmässigkeit dieser Gebietseinteilung ergibt sich aus der Mietpreis-Strukturerhebung 1996. Dementsprechend sind auch die Grenzwerte der Einkommen nach diesen Gebietskategorien differenziert.

Vorgehen bei der Kostenschätzung im Einzelnen

Anhand der Grenzwerte für Einkommen, Mietzinse und Belastungssätze werden in der Stichprobe zunächst jene Haushalte selektioniert und nach Rentner- und anderen Haushalten differenziert, die Anspruch auf Mietzinsbeiträge haben. In einer zweiten Runde werden sodann der Anteil der anspruchsberechtigten Haushalte und die durchschnittliche Höhe der Mietzinsbeiträge pro Haushalt und schliesslich durch eine Hochrechnung die Gesamtkosten ermittelt.

Die Grundvariante fusst auf den Grenzwerten, wie sie mit der Begleitgruppe festgelegt wurden. Für die Berechnung der weiteren Varianten werden die Grenzwerte jeweils variiert. Sie zeigen, wie sich die Veränderung eines Parameters jeweils auf Anteil und Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte, die Höhe der durchschnittlichen Kosten pro Haushalt und die Gesamtkosten auswirken.

Die Grenzwerte der Mietpreise lassen sich unmittelbar variieren, weil sie unabhängige Grössen sind. Die Einkommens-Obergrenzen enthalten dagegen auch Mietkostenanteile. Sie wurden daher nur über veränderte Obergrenzen des "erweiterten Grundbedarfs" variiert. Die Einkommens-Untergrenze wird nicht variiert, weil sie gegenüber der Sozialhilfe gegeben ist.

Hochrechnung von der Stichprobe auf alle Mieterhaushalte

Aus der Stichprobe werden zwei Angaben übernommen: (a) der Anteil der anspruchsberechtigten Haushalte und (b) die durchschnittliche Höhe der Mietzinsbeiträge pro anspruchsberechtigtem Haushalt.

Diese Angaben werden auf die Gesamtzahl aller Mieterhaushalte umgerechnet. Laut BFS beträgt sie für das Jahr 1996 gesamtschweizerisch 2,07 Mio; gegenüber 1990 ist das eine Zunahme von 11,2 %.

Der Anteil der Rentnerhaushalte unter sämtlichen Mieterhaushalten (pro Kanton und insgesamt) ist aus der Volkszählung 1990 übernommen.

Umlegung der Gesamtkosten auf Kantone und Grossregionen

Die Umlegung der Gesamtkosten hat vor allem illustrativen Charakter. Sie gibt Grössenordnungen an. Datenbedingt lässt sich die spezifische Haushalts-, Wohnungs- und Mietpreisstruktur der Kantone nicht berücksichtigen.

Zunächst wurde die Gesamtzahl der Mieterhaushalte in den Kantonen gemäss der gesamtschweizerischen Entwicklung von 1990 auf 1996 hochgerechnet, aufgeteilt auf Rentner- und andere Mieterhaushalte. Anhand der gesamtschweizerischen Anteile wird als nächstes die jeweilige Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte ermittelt. Die Gesamtkosten ergeben sich aus der Multiplikation mit den jeweiligen durchschnittlichen Mietzinsbeiträgen pro Haushalt.

Die Gesamtkosten pro Grossregion sind ein Zusammenzug der jeweiligen Kantonszahlen.

3.2.3

Resultate der Kostenschätzung

Die Resultate der Kostenschätzung in Varianten sind in Tabelle 10.1 zusammengestellt. Die Tabelle enthält die Angaben für die Zielgruppe der Mietzinsbeiträge zwischen den Grenzwerten für Mindest- und Höchst Einkommen insgesamt und aufgeteilt auf Rentner- und übrige Mieterhaushalte. In Tabelle 10.2 sind die Gesamtkosten gemäss Grundvariante auf Kantone und Grossregionen umgelegt.

Die präsentierten Resultate gehen von einer Ausschöpfungsquote von 100 % aus, d.h. von der Annahme, dass alle anspruchsberechtigten Mieterhaushalte die Mietzinsbeiträge beantragen und erhalten. Erfahrungsgemäss liegt die tatsächliche Ausschöpfungsquote im Bereich zwischen 40 % und 60 %. Das zeigt sich z.B. in Holland mit seiner langjährigen, bewohner-nahen Mietzinssubventionspraxis. Dadurch reduzieren sich die voraussichtlichen Gesamtkosten beträchtlich.

Nach der Grundvariante könnten gesamtschweizerisch 145'000 Haushalte Mietzinsbeiträge erhalten; das sind 7 % aller Mieterhaushalte. Die durchschnittlichen Mietzinsbeiträge pro Haushalt belaufen sich auf ca. 2'550 Fr. pro Jahr oder ca. 213 Fr. pro Monat. Daraus ergeben sich bezogen auf das Jahr 1996 bei 100-prozentiger Ausschöpfung Gesamtkosten von ca. 370 Mio Franken.

Tab. 3.1
Gesamtkosten der Mietzinsbeiträge in Varianten 1996

(bei einer Ausschöpfungsquote von 100 %)

Definition der Varianten	Grund- variante	Mietzins- Obergrenze		Einkommens- Obergrenze		Mietzins- Selbstbehalt		alles variiert
		gesenkt	erhöht	gesenkt	erhöht	gesenkt	erhöht	
	1	2	3	4	5	6	7	8
Variable								
Max. erw. Grundbedarf	120%	120%	120%	110%	130%	120%	120%	133%
Mietzins-Obergrenze	115%	105%	125%	115%	115%	115%	115%	120%
Mietzins-Selbstbehalt	50%	50%	50%	50%	50%	40%	60%	40%
alle anspruchsberechtigten Haushalte								
% Anspruchsberechtigte Haushalte insgesamt	7.0%	6.7%	7.0%	5.7%	8.5%	7.8%	5.9%	10.0%
Anzahl Haushalte	144'601	139'047	144'634	118'734	175'620	161'196	121'436	207'135
Ø-Mietzinsbeiträge pro Haushalt in Fr.	2'549	2'275	2'854	2'459	2'540	2'931	2'224	3'047
Gesamtkosten in Mio Fr.	369 Mio	316 Mio	413 Mio	292 Mio	446 Mio	472 Mio	270 Mio	631 Mio
Rentnerhaushalte								
% Anspruchsberechtigte	23.7%	22.8%	23.4%	20.0%	27.3%	25.9%	19.9%	31.2%
Anzahl Haushalte	100'662	97'081	99'398	85'164	116'004	110'185	84'567	132'574
Ø-Mietzinsbeiträge pro Haushalt in Fr.	2'513	2'227	2'841	2'414	2'560	2'854	2'203	3'056
Gesamtkosten in Mio Fr.	253 Mio	216 Mio	282 Mio	206 Mio	297 Mio	315 Mio	186 Mio	405 Mio
andere Haushalte								
% Anspruchsberechtigte	2.7%	2.6%	2.8%	2.0%	3.6%	3.1%	2.2%	4.5%
Anzahl Haushalte	43'938	41'965	45'236	33'570	59'615	51'011	36'869	74'561
Ø-Mietzinsbeiträge pro Haushalt in Fr.	2'631	2'386	2'881	2'574	2'501	3'095	2'271	3'030
Gesamtkosten in Mio Fr.	116 Mio	100 Mio	130 Mio	86 Mio	149 Mio	158 Mio	84 Mio	226 Mio

Tab. 3.2
Umlegung der Gesamtkosten 1996 (Grundvariante)
auf Kantone und Grossregionen

(bei einer Ausschöpfungsquote von 100%)

Kantone	Anspruchsberechtigte 1996			Gesamtkosten in Mio Fr. 1996		
	insgesamt	Rentnerh.	andere Hh.	insgesamt	Rentnerh.	andere Hh.
Zürich	30'228	20'763	9'465	77.1	52.2	24.9
Bern	20'444	14'601	5'843	52.1	36.7	15.4
Luzern	6'658	4'711	1'947	17.0	11.8	5.1
Uri	540	402	138	1.4	1.0	0.4
Schwyz	1'515	955	560	3.9	2.4	1.5
Obwalden	340	219	121	0.9	0.5	0.3
Nidwalden	511	324	187	1.3	0.8	0.5
Glarus	532	343	189	1.4	0.9	0.5
Zug	1'392	836	556	3.6	2.1	1.5
Fribourg	3'226	2'159	1'067	8.2	5.4	2.8
Solothurn	3'983	2'757	1'226	10.2	6.9	3.2
Basel-Stadt	8'362	6'510	1'852	21.2	16.4	4.9
Basel-Landschaft	3'920	2'471	1'450	10.0	6.2	3.8
Schaffhausen	1'578	1'132	446	4.0	2.8	1.2
Appenzell A.Rh.	892	636	257	2.3	1.6	0.7
Appenzell I.Rh.	163	117	45	0.4	0.3	0.1
St. Gallen	8'170	5'682	2'488	20.8	14.3	6.5
Graubünden	2'475	1'602	873	6.3	4.0	2.3
Aargau	6'657	3'924	2'733	17.1	9.9	7.2
Thurgau	3'469	2'336	1'133	8.9	5.9	3.0
Ticino	6'117	4'590	1'527	15.6	11.5	4.0
Vaud	14'331	10'081	4'250	36.5	25.3	11.2
Valais	2'306	1'378	927	5.9	3.5	2.4
Neuchâtel	4'581	3'451	1'130	11.6	8.7	3.0
Genève	11'266	7'955	3'311	28.7	20.0	8.7
Jura	994	732	262	2.5	1.8	0.7
SCHWEIZ	144'650	100'665	43'985	369	253	116

Grossregionen:	Anspruchsberechtigte 1996			Gesamtkosten in Mio Fr. 1996		
	insgesamt	Rentnerh.	andere Hh.	insgesamt	Rentnerh.	andere Hh.
Genferseeregion	27'902	19'414	8'488	71	49	22
Espace Mittelland	33'229	23'699	9'529	85	60	25
Nordwestschweiz	18'939	12'904	6'035	48	32	16
Zürich	30'228	20'763	9'465	77	52	25
Ostschweiz	17'279	11'848	5'431	44	30	14
Zentralschweiz	10'956	7'446	3'510	28	19	9
Tessin	6'117	4'590	1'527	16	12	4
SCHWEIZ	369'000	257'000	112'000	369	253	116

Nahezu 70 % der Gesamtkosten entfallen auf Rentnerhaushalte, die auch ca. 70 % aller begünstigten Haushalte ausmachen. Der hohe Anteil der Rentnerhaushalte ergibt sich daraus, dass unter ihnen der Anteil der anspruchsberechtigten Haushalte (23,7 %) um ein Vielfaches grösser ist als unter den übrigen Haushalten (2,7 %). Die durchschnittlichen Mietzinsbeiträge pro Haushalt liegen dagegen bei den Rentnerhaushalten (2'513 Fr.) nur wenig tiefer als bei den anderen Haushalten (2'631 Fr.).

Die berechneten Varianten zeigen, wie stark sich die Veränderung jeweils einer Variablen auf die Gesamtkosten auswirkt. Die anderen beiden Variablen werden auf dem Wert der Grundvariante konstant gehalten.

Bei einer Veränderung der Mietzins-Obergrenzen (Varianten 2 und 3, vgl. Tabelle) variiert vor allem die Höhe der durchschnittlichen Mietzinsbeiträge. Die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte und der Anteil der Rentnerhaushalte bleiben dagegen nahezu konstant. Je nachdem, ob die Grenzwerte um 10 Prozentpunkte nach unten oder oben verschoben werden, sinken oder steigen die Gesamtkosten um ca. 12 % auf 315 Mio. Fr. resp. 415 Mio. Fr. Je nach Wohnungsmarktlage lassen sich somit die Mietzins-Obergrenzen ohne allezu grosse Kostenfolgen flexibel anpassen.

Ein Senkung oder Erhöhung der Einkommens-Obergrenze (Varianten 4 und 5) wirkt sich weit stärker auf die Gesamtkosten aus, weil die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte in einem Fall drastisch eingeschränkt, im anderen stark erweitert wird. Das betrifft die Rentnerhaushalte, relativ noch stärker die anderen Haushalte. Die durchschnittlichen Mietzinsbeiträge pro Haushalt variieren dagegen wenig. Bei tiefen Einkommens-Obergrenzen und einem maximalen "erweiterten Grundbedarf" nahe den SKOS-Sätzen (+10 %) fallen immer noch Gesamtkosten von ca. 290 Mio. Franken an. Wenn der maximale "erweiterte Grundbedarf" auf 130 % und damit auch die Einkommens-Obergrenzen erhöht werden, steigen die Gesamtkosten auf ca. 450 Mio. Franken pro Jahr. Die Einkommens-Obergrenzen haben somit nicht nur einen erheblichen Einfluss auf die Zahl und die Struktur der einbezogenen Haushalte, sondern auch auf die Höhe der Gesamtkosten.

Die dritte Variable, die Höhe des Mietzins-Selbstbehaltes, beeinflusst die Höhe der Gesamtkosten sogar noch stärker (Varianten 6 und 7). Denn je tiefer der Mietzins-Selbstbehalt angesetzt wird, um so mehr nimmt einerseits die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte und andererseits die Höhe der Mietzinsbeiträge pro Haushalt zu. Das Gegenteil ist der Fall,

wenn der Mietzins-Selbstbehalt hinaufgesetzt wird. Wird im Berechnungsmodell der Mietzins-Selbstbehalt um 10 Prozentpunkte geändert, so ergeben sich daraus Kostendifferenzen gegenüber der Grundvariante von 100 Mio. Fr. nach oben und unten. Daraus wird ersichtlich, wie wichtig dieser Mietzins-Selbstbehalt zur Kosteneindämmung ist, aber auch wie vorsichtig man mit diesem Parameter umgehen muss, um die Zielgruppe richtig einzugrenzen.

Mietzins-Obergrenze, Mietzins-Selbstbehalt und Einkommens-Obergrenze lassen sich auf verschiedenste Art miteinander variieren. Variante 8 zeigt beispielhaft, wie rasch sich die Gesamtkosten durch die Kombination von höheren Einkommens- und Mietzins-Obergrenzen und von tieferen Mietzins-Selbstbehalt verdoppeln können.

Informativ, aber nicht in der Tabelle enthalten sind zwei zusätzliche Sondervarianten. In der ersten Zusatzvariante wird den Rentnerhaushalten bei der Festsetzung der Einkommensgrenzwerte keine Gewinnungskostenpauschale zugestanden. Dementsprechend ist ihr Mindest- und Höchsteinkommen jeweils tiefer, im Berechnungsmodell um 3'000 Fr. p.a. Die Kosten der Mietzinsbeiträge für Renterhaushalte gehen dadurch um 40 % (100 Mio. Fr.) auf 150 Mio. Fr. zurück, und die Gesamtkosten sinken auf 265 Mio. Fr.

Die zweite Zusatzvariante betrifft nur die grossstädtischen Agglomerationen. Wegen der höheren Lebenshaltungskosten wurden versuchsweise die maximalen SKOS-Sätze für den Grundbedarf II eingesetzt und dementsprechend die oberen und unteren Einkommensgrenzen neu festgelegt. Das überraschende Resultat ist, dass die Gesamtkosten davon nicht beeinflusst werden. Denn es fallen ebenso viele Haushalte heraus, weil sie das (erhöhte) Mindesteinkommen nicht erreichen, wie durch die erhöhten Obergrenzen hinzukommen. Das Leistungsspektrum der Mietzinsbeiträge scheint sich somit relativ kostenneutral an die jeweiligen Lebenshaltungskosten anpassen zu lassen. Doch je höher es festgelegt wird, um so mehr Haushalte werden an die Sozialhilfe verwiesen.

3.2.4 Die Struktur der anspruchsberechtigten Haushalte (Grundvariante)

Anhand der Stichprobendaten lassen sich die Struktur und die räumliche Verteilung der anspruchsberechtigten Haushalte gemäss Grundvariante ermitteln. 70 % sind, wie gesagt, Rentnerhaushalte, 12 % Haushalte von Nicht-Erwerbstätigen und 18 % von Erwerbstätigen. Über vier Fünftel sind kleine Haushalte mit ein (65 %) oder zwei (18 %) Personen, darunter ein überwiegender Teil Rentnerhaushalte, aber auch jüngere Erwerbstätige und Nicht-Erwerbstätige. Grössere Haushalte bestehen fast ausschliesslich aus Paaren mit Kindern (7 %) oder Alleinerziehenden (5 %), und zwar vor allem aus mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten. Dies ist neben dem dort höheren Anteil der Frührentner (50 - 65 Jahre) der Grund, warum der Anteil der Bezugsberechtigten in diesen Gebieten überdurchschnittlich hoch ist.

Drei finanzschwache Haushaltsgruppen stehen somit im Vordergrund: an erster Stelle Rentnerhaushalte, die vermutlich zum Teil auch Ergänzungsleistungen beziehen könnten, an zweiter Stelle meist kleinere Haushalte von Erwerbstätigen mit tiefen Einkommen und von Nicht-Erwerbstätigen jeweils aller Altersgruppen, und an dritter Stelle Familien (inkl. Alleinerziehende) mit Kindern. Nach diesen Unterlagen wohnen zwei Drittel der Anspruchsberechtigten in mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten. Das lässt sich als Hinweis verstehen, dass sich Mietzinsprobleme nicht auf die Grossstädte beschränken, ja in anderen Gebieten allenfalls noch gravierender sind.

Stellt man Haushalts- und Wohnungsgrösse gegenüber und gesteht Ein- und Zweipersonenhaushalten eine Dreizimmerwohnung zu, so lebt jeder sechste geförderte Haushalte in einer "unterbelegten Wohnung". Das betrifft ausschliesslich kleine Haushalte mit ein und zwei Personen. Je nach Wohnungsmarktlage kann es also sinnvoll sein, die Wohnungsbelegung bei der Bemessung von Mietzinsbeiträgen zu berücksichtigen. Aufs Ganze gesehen ist dieser Anteil jedoch gering.

Zum Schluss werfen wir ein Blick auf die Relation zwischen den anspruchsberechtigten und den übrigen Mieterhaushalten (vgl. Tab. 10.3). Das Einkommen von 85 % der Mieterhaushalte übersteigt das angenommene Höchsteinkommen für Mietzinsbeiträge. Auf der anderen Seite erreichen 4 % nicht einmal das Mindesteinkommen. Im Zielbereich

zwischen den festgelegten Einkommens-Unter- und -Obergrenzen liegen somit 11 % der Haushalte. Von diesen hat ein Drittel jedoch so günstige Mietzinse und Mietbelastungen, dass die Belastungssätze nicht erreicht werden. Sie erhalten daher keine Mietzinsbeiträge.

Es verbleiben somit 7 % anspruchsberechtigte Mieterhaushalte. Deren Mietzinse liegen je zur Hälfte unter und über den jeweiligen Mietzins-Obergrenzen. Jeder zweite geförderte Haushalt erreicht also nicht den angestrebten Belastungssatz, weil der Mietzins zu hoch ist. Das würde dafür sprechen, die Mietzins-Obergrenzen etwas höher als in der Grundvariante anzusetzen und diese massvollen Kostenerhöhungen in Kauf zu nehmen.

Tab. 3.3
Anspruchsberechtigte und nichtanspruchsberechtigte Mieterhaushalte

Verteilung sämtlicher Mieterhaushalte in bezug auf die Grenzwerte für Einkommen, Mietzins und Mietbelastung

	Unter Mindest- einkommen	Einkommen im Zielbereich	Über Höchst- einkommen	TOTAL
Mietzins über der Obergrenze	0.9%	3.5%	39.5%	44%
Mietzins im Zielbereich	2.9%	3.5%	43.5%	50%
Mietbelastung zu günstig		2.9%		3%
Mietzins kleiner als Selbstbehalt	0.5%	0.6%	2.3%	3%
TOTAL	4%	11%	85%	100%

Vorlage für einen Rechtserlass

4.1 Vorbemerkung

Diese Vorlage soll kantonalen und kommunalen Stellen als Orientierungshilfe dienen. Sie enthält eine systematische Zusammenstellung all jener Punkte, die in einem Rechtserlass zur Einführung von Mietzinsbeiträgen zu regeln sind.

Bewusst wird nicht unterschieden, was auf Gesetzes- oder auf Verordnungsstufe zu regeln ist. Es bleibt den kantonalen Fachleuten überlassen, die Vorlage auf die jeweilige Gesetzgebungspraxis, die Vollzugsorganisation und die Wohnungsmarktsituation abzustimmen und die Zahlenwerte entsprechend anzupassen. Nicht ausformuliert sind die Straf- und Schlussbestimmungen. Die Anhänge des Erlasses sind pro memoria erwähnt. Der Anhang dieses Berichtes liefert wiederum die Vorlagen, die jeweils anzupassen sind.

Der vorliegende Text ist im Bundesamt für Justiz geprüft und vom Sprachdienst der Bundeskanzlei durchgesehen und verbessert worden. Alle Regelungen sind knapp kommentiert, um das Verständnis zu erleichtern.

4.2 Übersicht

Kap. 1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Gegenstand

Art. 2 Grundsatz

Kap. 2 Massgebliche Werte, Richt- und Grenzwerte

Art. 3 Massgebliches Haushaltseinkommen

Art. 4 Mindest- und Höchstwerte des Haushaltseinkommens

Art. 5 Massgebliche Wohnkosten

Art. 6 Anrechenbare Wohnkosten

Art. 7 Massgebliche Wohnungsgrösse

Art. 8 Wohnkostenbelastung

Art. 9 Belastungssatz

Kap. 3 Mietzinsbeiträge

Art. 10 Anspruchsberechtigte

Art. 11 Bemessung der Mietzinsbeiträge

Art. 12 Subsidiarität gegenüber anderen Sozialleistungsansprüchen

Art. 13 Anpassung der Mietzinsbeiträge an die Mietpreis- und Einkommensentwicklung

Kap. 4 Vollzug und Ausführungsvorschriften

Art. 14 Gesuch

Art. 15 Bewilligung

Art. 16 Auszahlung

Art. 17 Härtefälle

Art. 18 Ausführungsvorschriften

Kap. 5 Rechtsschutz

Art. 19 Einsichtnahme in die Steuerdaten

Art. 20 Beschwerde

Kap. 6 Strafbestimmungen**Kap. 7 Schlussbestimmungen****Anhänge 1 - 3**

Anhang 1 Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen und der Mietzinse und Eckwerte der Belastungssätze

Anhang 2 Berechnungsformeln des Belastungssatzes und der Mietzinsbeiträge

Anhang 3 Tabellen der Mietzinsbeiträge nach Haushaltsgrösse, Haushaltseinkommen und Mietzins (und Gebieten)

4.3 Die Regelungen im Einzelnen**Kap. 1 Allgemeine Bestimmungen****Art. 1 Zweck und Gegenstand**

1. Dieses Gesetz bezweckt, finanzschwachen Haushalten eine angemessene Wohnversorgung zu ermöglichen und ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.

2. Zu diesem Zweck führt es Mietzinsbeiträge ein, die dazu dienen sollen, die Wohnkostenbelastung von finanzschwachen Mieterhaushalten auf einen tragbaren Belastungssatz zu senken.

Kommentar:

Die meisten finanzschwachen Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung sind Mieterhaushalte. Daher ist es gerechtfertigt, die Mietzinsbeiträge auf diese Haushalte zu konzentrieren. In Kantonen mit einem hohen Eigentümeranteil kann auch diese Gruppe einbezogen werden, jedoch ist auf gleichwertige Wohnkostenbeiträge zu achten, um keine Gruppe zu bevorzugen.

Grundsätzlich sollen alle Mieterhaushalte, die die Bedingungen erfüllen, Anspruch auf Mietzinsbeiträge haben.

Art. 2 Grundsatz

1. Die Mietzinsbeiträge sollen so bemessen werden, dass die Wohnkosten bei angemessener Selbstbeteiligung für den Haushalt tragbar sind.
2. Ob Mietzinsbeiträge ausgerichtet werden und in welcher Höhe, bemisst sich nach dem Haushaltseinkommen, soweit es einen Mindestwert erreicht und einen Höchstwert nicht übersteigt, der Höhe der anrechenbaren Wohnkosten, dem Mietzins-Selbstbehalt, der Haushaltsgrösse und dem jeweiligen Belastungssatz (Anhang 1).

Kommentar:

Die Mietzinsbeiträge sollen zu einer wirksamen Entlastung des Haushaltsbudgets führen. Die Mietzinsbeiträge decken jedoch nicht die gesamten Mietzinsausgaben ab. Jeder Haushalt muss mindestens den Mietzins-Selbstbehalt aus eigenen Mitteln decken.

Um die Höhe der Mietzinsbeiträge auf die jeweilige Situation der Haushalte abzustellen, werden dazu das Haushaltseinkommen, die Wohnkosten und die Haushaltsgrösse berücksichtigt.

Die Wohnkosten sind nur bis zu einer Obergrenze anrechenbar, die nach der Haushaltsgrösse gestaffelt ist.

Der Belastungssatz ist der Zielwert der Wohnkostenbelastung, der durch die Mietzinsbeiträge erreicht werden soll.

Kap. 2 Massgebliche Werte, Richt- und Grenzwerte

Art. 3 Massgebliches Haushaltseinkommen

1. Das für die Bemessung der Mietzinsbeiträge massgebliche Haushaltseinkommen ist das verfügbare Einkommen eines Haushaltes zum Zeitpunkt der Gesuchstellung.
2. Das Haushaltseinkommen setzt sich zusammen aus sämtlichen Einkünften der im gemeinsamen Haushalt lebenden natürlichen Personen.
3. In die Einkünfte eingeschlossen sind namentlich:
 - a. Zuschüsse zur Verbilligung der Krankenkassenprämien
 - b. Ausbildungsbeihilfen und Stipendien
 - c. Ergänzungsleistungen

- d. familienrechtliche Unterhaltsbeiträge
 - e. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen
 - f. ein Vermögensanteil nach Absatz 5.
4. Von den Einkünften abzuziehen sind die Ausgaben für:
- a. AHV/IV/ALV-Beiträge
 - b. Krankenkassenprämien
 - c. die berufliche Vorsorge (Obligatorium nach BVG)
 - d. berufsbedingte Gewinnungskosten
 - e. geleistete familienrechtliche Unterhaltszahlungen
 - f. Schuldzinsen bis zu einer Obergrenze von ... Fr./Jahr
5. Ein Zehntel des Vermögens aller Mitglieder des Haushaltes, das einen Freibetrag in Höhe von übersteigt, wird auf das jährliche Einkommen angerechnet.
6. Das massgebliche Haushaltseinkommen wird auf der Basis des Jahreseinkommens ermittelt.

Kommentar:

Die Einkommensangaben sollen die aktuelle finanzielle Situation eines Haushaltes wiedergeben.

Das aktuell verfügbare Einkommen ergibt sich aus den Einkünften aller Haushaltsangehörigen (inkl. allenfalls nicht bezogene Einkünfte, auf die ein gesetzlicher Anspruch besteht). Abzuziehen sind die obligatorischen Ausgaben. Einkünfte aus Untervermietung werden jedoch von den Mietzinsausgaben abgezogen (Art. 6) und nicht zum Haushaltseinkommen gerechnet.

Die Aufstellung der Einkommensbestandteile lehnt sich an die Regelungen für die Ergänzungsleistungen an (ELG, Änderung vom 20. Juni 1997, Art 3b und 3c). Darin sind Unterhaltsbeiträge resp. geleistete Unterhaltszahlungen einbezogen.

Das Einkommen von Selbständigerwerbenden ist schwierig festzulegen, u.a. wegen der Höhe der Pensionskassenabzüge. Diese beschränken sich daher auf das Obligatorium nach BVG.

Der Abzug von Schuldzinsen muss auf jeden Fall begrenzt werden, um Missbräuche zu vermeiden, - falls sie überhaupt berücksichtigt werden.

Verfügt ein Haushalt über (steuerbares) Vermögen, so wird ein gewisser Vermögensverzehr verlangt. Die Höhe des Vermögens-Freibetrages ist

kantonal festzulegen; er kann die Zahl der Personen im Haushalt resp. die Zahl der Kinder berücksichtigen.

Art. 4 Mindest- und Höchstwerte des Haushaltseinkommens

1. Die Mindest- und Höchstwerte des Haushaltseinkommens sind nach der Anzahl Personen, die dem Haushalt angehören (Haushaltsgrösse), gestaffelt und beachten das regionale Mietpreisniveau (Anhang 1).
2. Der Mindestwert des Haushaltseinkommens ergibt sich aus:
 - a. dem minimalen Grundbedarf I und II für die dem Haushalt angehörigen Personen gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS);
 - b. Pauschalzuschlägen für Krankenkassenbeiträge in Höhe von monatlich 100 Fr. für die ersten beiden Personen und von 50 Fr. für jede weitere Person;
 - c. einem Pauschalzuschlag für Gewinnungskosten in Höhe von monatlich 250 Fr. für den Haushalt insgesamt;
 - d. dem Mietzins-Selbstbehalt.
3. Der Höchstwert des Haushaltseinkommens ergibt sich je nach Haushaltsgrösse, indem der Mindestbetrag für den Grundbedarf und die Pauschalzuschläge für Krankenkassenbeiträge und Gewinnungskosten um (20) Prozent und um den maximal anrechenbaren Mietzins erhöht wird.

Kommentar:

Der Kreis der Haushalte, die Anspruch auf Mietzinsbeiträge haben, wird durch Mindest- und Höchstwerte der Haushaltseinkommen (Unter- und Obergrenzen) eindeutig abgegrenzt. Um den jeweiligen Ausgabenbedarf zu berücksichtigen, sind diese nach der Haushaltsgrösse abgestuft.

Die Mindestwerte grenzen die Mietzinsbeiträge gegenüber der Sozialhilfe ab. Sie gehen daher davon aus, dass ein antragstellender Haushalt zumindest seinen Grundbedarf und weitere notwendige Ausgaben für Krankenkasse (verbilligt) und Gewinnungskosten und einen Teil des Mietzinses (Mietzins-Selbstbehalt) aus eigenen Mitteln abdecken kann. Haushalte unterhalb dieses Mindesteinkommens haben in der Regel ein generelles Einkommensproblem; ihnen ist mit der Sozialhilfe besser gedient.

Der Höchstwert des Haushaltseinkommens wird ausgehend vom Mindesteinkommen festgelegt. Den Haushalten wird ein um 20 % grösserer Ausgabenspielraum für den Grundbedarf und die anderen genannten Ausgaben zugestanden. Zusätzlich werden Wohnkosten bis zum anrechenbaren Höchstmietzins (Mietzins-Obergrenze) berücksichtigt. Haushalte, deren

Einkommen darüber liegt, haben grundsätzlich keinen Anspruch auf Mietzinsbeiträge.

Statt des Mindestwertes für den Grundbedarf I und II kann auch der orts-/kantonsübliche Wert eingesetzt werden.

Art. 5 Massgebliche Wohnkosten

1. Die für die Bemessung der Mietzinsbeiträge massgeblichen Wohnkosten sind die Nettomietzinsen und die anrechenbaren Nebenkosten für Heizung und Warmwasser.
2. Die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser sind nur bis zu einem Betrag anrechenbar, der maximal 10 % des durchschnittlichen Mietzinses einer der Haushaltsgrösse angemessenen Wohnung ausmacht.
3. Die massgeblichen Wohnkosten reduzieren sich um die Einnahmen aus Untervermietung.
4. Sie werden auf Jahresbasis ermittelt.

Kommentar:

Die Mietzinsbeiträge beziehen sich auf die gesamten Wohnkosten inkl. Nebenkosten. Dies entspricht den Regelungen für die Ergänzungsleistungen sowie den Empfehlungen der Schweizerischen Konferenz für öffentliche Sozialhilfe (SKOS). Die einzubeziehenden Nebenkosten sind im OR eindeutig abgegrenzt. Ausgaben für eine Garage oder einen PW-Stellplatz sind darin nicht enthalten.

Die anrechenbaren Nebenkosten werden jedoch begrenzt, um allzu grosse Unterschiede zu vermeiden. Der Grenzwert wird auf 10 % der durchschnittlichen Mietpreise der massgeblichen Wohnungsgrösse festgesetzt. Dieser Anteil entspricht in etwa der durchschnittlichen Relation zwischen Nebenkosten und Nettomietzinsen gemäss den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik. Mit diesem Prozentsatz lassen sich auch auf einfache Weise die Wohnnebenkosten jener Mieterhaushalte einsetzen, die eine Etagen-/Ofenheizung und eine eigene Warmwasserversorgung haben.

In der Praxis kann die Ermittlung der Bruttomietzinse vereinfacht werden, indem die Nettomietzinse pauschal um 10 % (oder um 10 % der entsprechenden Durchschnittsmieten) erhöht werden.

Art. 6 Anrechenbare Wohnkosten

1. Für die Bemessung der Mietzinsbeiträge sind nur die massgeblichen Wohnkosten oberhalb des Mietzins-Selbstbehalts bis zur Mietzins-Obergrenze anrechenbar. Beide sind nach der Haushaltsgrösse gestaffelt (Anhang 1).

2. Der Mietzins-Selbstbehalt ist der Wohnkostenbetrag, den ein Haushalt mindestens aus eigenen Mitteln finanzieren muss.

2a. Er beträgt (50) Prozent des durchschnittlichen Mietpreises von Wohnungen massgeblicher Grösse im Bezugsgebiet.

3. Die Mietzins-Obergrenze legt den maximal anrechenbaren Mietzins fest.

3a. Sie beträgt (115) Prozent des durchschnittlichen Mietzinses von Wohnungen massgeblicher Grösse im Bezugsgebiet.

Kommentar:

Um die Mietzinsbeiträge zweckmässig einzusetzen, einen Anreiz zur Eigeninitiative zu geben und Missbräuche zu vermeiden, werden die anrechenbaren Mietzinse begrenzt. Ebenso wird davon ausgegangen, dass ein anspruchsberechtigter Haushalt einen Teil der Mietausgaben, den Mietzins-Selbstbehalt, aus eigenen Mitteln finanzieren kann.

Mietzins-Selbstbehalt und Mietzins-Obergrenzen beziehen sich immer auf eine Wohnung massgeblicher Grösse, gestaffelt nach Haushaltsgrösse (vgl. Art. 7).

Einheitlicher Bezugswert sind die jeweiligen (regionalen) Durchschnittsmietpreise. Die periodischen Erhebungen des BFS liefern Angaben zu den durchschnittlichen Mietzinsen einer Gebietseinheit (Kanton). Der Mietpreisindex ermöglicht eine periodische Fortschreibung der Grenzwerte für Mietzins-Selbstbehalt und Mietzins-Obergrenzen.

Um Härtefälle zu vermeiden, ist eine gewisse, allenfalls zeitlich beschränkte Flexibilität nötig. Dies gilt insbesondere in Übergangssituationen wie Todesfall, Trennung und Scheidung (vgl. Art. 17 Härteklausel).

Art. 7 Massgebliche Wohnungsgrösse

Massgeblich für die Festlegung des Mietzins-Selbstbehaltes und der Mietzins-Obergrenzen ist die Durchschnittsmiete einer Wohnung mit:

- a. einem Zimmer für einen Haushalt mit einer Person;
- b. zwei Zimmern für einen Haushalt mit zwei Personen;
- c. drei Zimmern für einen Haushalt mit drei Personen;
- d. vier Zimmern für einen Haushalt mit vier Personen;
- e. fünf Zimmern für Haushalte mit fünf und mehr Personen.

Kommentar:

Für die Bemessung der Mietzinsbeiträge wird die Festlegung der massgeblichen Wohnungsgrössen relevant, weil sich danach auch die Höhe des jeweiligen Mietzins-Selbstbehaltes und der jeweiligen Mietzins-Obergrenzen richtet.

Die Durchschnittsmietzinse der 5-Zimmer-Wohnungen liegen wegen des grösseren Anteils an Komfortwohnungen relativ hoch. Im Berechnungsbeispiel wurde daher diesen Wert tiefer angesetzt, indem die Durchschnittsmieten der 4-Zimmerwohnungen um die Mietpreisdifferenz zwischen 3- und 4-Zimmerwohnungen erhöht wurden.

Die Abstufungen lehnen sich an die Regelungen des WEG an, sind jedoch bei kleinen und grossen Haushalten restriktiver. Faktisch gibt es sehr wenige Mieterhaushalte mit mehr als fünf Personen und tiefem Einkommen, die Mietzinsbeiträge beantragen könnten. Ebenso sind jedoch preisgünstige Grosswohnungen knapp.

Die Unterbelegung einer Wohnung führt nicht unmittelbar zum Anspruchsverlust auf Mietzinsbeiträge. Die Mietzinsbeiträge reduzieren sich jedoch, weil sich die Mietzins-Obergrenzen (und der Mietzins-Selbstbehalt) immer auf eine Wohnung angemessener Grösse beziehen.

In Übergangssituationen, z.B. nach einer Trennung, Scheidung oder einem Todesfall sollte eine angemessene Übergangszeit gewährt werden können, damit die Situation durch einen erzwungenen Wohnungswechsel nicht zusätzlich belastet wird. Das wird mit der Härteklausel ermöglicht (Art. 17).

Art. 8 Wohnkostenbelastung

Die Wohnkostenbelastung ist der Quotient von massgeblichen Wohnkosten und massgeblichem Haushaltseinkommen.

Kommentar:

Die Wohnkostenbelastung gibt die Ausgangslage auf-seiten des Haushaltes an. Dabei wird von den massgeblichen Wohnkosten (Art. 5) ausgegangen, d.h. den Nettomietzinsen plus anrechenbaren Nebenkosten, abzüglich all-

fälliger Einkünfte aus Untervermietung, jedoch nur bis zur Mietzins-Obergrenze (Art. 6). Das massgebliche Haushaltseinkommen (Art. 3) wird durch Mindest- und Höchstgrenzen (Art. 4) eingegrenzt.

Art. 9 Belastungssatz

1. Der Belastungssatz gibt an, welchen Anteil des Haushaltseinkommens ein Haushalt für die Mietausgaben aufzuwenden hat.
2. Der Belastungssatz variiert zwischen dem Mindest- und Höchsteinkommen proportional zur Höhe des Haushaltseinkommens.
3. Der Belastungssatz wird, differenziert nach Haushaltsgrösse und regionalem Mietpreisniveau, nach einer Formel berechnet (Anhang 2).

Kommentar:

Der Belastungssatz legt fest, welche Wohnkostenbelastung in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen als tragbar gelten soll. Insoweit enthält er eine politische Wertung.

Im zugrundgelegten Berechnungsmodell ergeben sich die Eckpunkte des Belastungssatzes unmittelbar aus den festgelegten Grenzwerten für Mietzins und Haushaltseinkommen. An der Einkommens-Untergrenze ergibt sich der Belastungssatz aus dem Quotient von Mietzins-Selbstbehalt und Mindesteinkommen; das ist der Mindestwert des Belastungssatzes. An der Einkommens-Obergrenze erreicht der Belastungssatz seinen Höchstwert als Quotient von Mietzins-Obergrenze und Höchsteinkommen.

Zwischen diesen beiden Eckwerten variiert der Belastungssatz proportional mit dem Haushaltseinkommen. Das ist in der Berechnungsformel festgelegt.

Weitere Verfeinerungen sind möglich, werden hier jedoch nicht berücksichtigt.

Kap. 3 Mietzinsbeiträge

Art. 10 Anspruchsberechtigte

1. Anspruch auf Mietzinsbeiträge haben Mieterhaushalte, deren Haushaltseinkommen zwischen den jeweiligen Höchst- und Mindesteinkommen liegt, soweit sie die übrigen Bedingungen erfüllen.
2. Haushalte von Personen in Erstausbildung erhalten keine Mietzinsbeiträge.

Kommentar:

Der Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte wird durch die festgelegten Mindest- und Höchsteinkommen eindeutig abgegrenzt; diese sind nach der Haushaltsgrösse gestaffelt. Haushalte, deren Einkommen über dem Höchsteinkommen liegt, haben keinen Anspruch auf Mietzinsbeiträge. Haushalte, deren Einkommen unterhalb des Mindesteinkommens liegt, werden in der Regel an die Sozialhilfe verwiesen.

Haushalte von Personen in Erstausbildung werden auf Stipendien verwiesen. Andernfalls müssten für Personen in Erstausbildung, insbesondere Studenten, besondere Bemessungsgrundsätze aufgestellt werden. Haushalte, die eine Zweitausbildung oder berufliche Weiterbildung machen, können dagegen einbezogen werden, sofern - dem Subsidiaritätsprinzip folgend (vgl. Art. 12) - nicht ebenfalls Stipendien oder andere Einkommenshilfen beantragt werden können.

Art. 11 Bemessung der Mietzinsbeiträge

1. Die Mietzinsbeiträge werden so bemessen, dass innerhalb der festgelegten Grenz- und Richtwerte die Wohnkostenbelastung den festgelegten Belastungssatz des Haushaltseinkommens nicht überschreitet.
- 2. Die Höhe der Mietzinsbeiträge wird mit Hilfe einer Formel berechnet, welche das massgebliche Haushaltseinkommen, die anrechenbaren Wohnkosten, den Belastungssatz sowie die Grenzwerte für das Haushaltseinkommen einbezieht (Anhang 2).
3. Die Höhe der jeweiligen Mietzinsbeiträge in Abhängigkeit von anrechenbaren Wohnkosten und massgeblichem Haushaltseinkommen, unterschieden nach der Haushaltsgrösse (und dem regionalen Mietpreisniveau), ist in Tabellen festgelegt (Anhang 3).

Kommentar:

Der Belastungssatz gibt an, welche Wohnkostenbelastung und damit welcher Mietzins in Abhängigkeit vom massgeblichen Haushaltseinkommen als tragbar gelten soll. Die Mietzinsbeiträge decken die Differenz zwischen tatsächlichem Bruttomietzins, jedoch nur bis zur Mietzins-Obergrenze, und dem tragbaren Mietzins. Der tragbare Mietzins ist dementsprechend das Produkt aus massgeblichem Haushaltseinkommen und Belastungssatz. An der Einkommens-Untergrenze entspricht er dem Mietzins-Selbstbehalt, an der Einkommens-Obergrenze der Mietzins-Obergrenze. Der Mietzinsbei-

trag ergibt sich aus der Differenz zwischen anrechenbaren Wohnkosten und "tragbarem Mietzins".¹³

Die Berechnung der Mietzinsbeiträge erfolgt gemäss einer Formel, die die Bemessungsgrundlagen und Grenzwerte in einen systematischen Zusammenhang bringt. Sie eignet sich für eine automatisierte Berechnung der jeweiligen Mietzinsbeiträge mit Hilfe von EDV. Die Formel lässt sich ohne grossen Aufwand an spezifische Wohnungsmarktbedingungen und deren Veränderung im Zeitablauf anpassen.

Mit Hilfe dieser Formel lassen sich für jede Haushaltsgrösse und jedes regionale Mietpreisniveau Tabellen berechnen, aus denen ersichtlich ist, wie hoch die Mietzinsbeiträge jeweils in Abhängigkeit von Mietzins und Haushaltseinkommen sind.

Art. 12 Subsidiarität gegenüber anderen Sozialleistungsansprüchen

Ansprüche auf Mietzinsbeiträge sind subsidiär gegenüber anderen Sozialleistungsansprüchen, namentlich Ergänzungsleistungen.

Kommentar:

Ein Haushalt muss zunächst alle anderen Einkommenshilfen wie Ergänzungsleistungen, Zuschüsse an die Krankenkassenprämien, Stipendien, Erziehungsbeihilfen etc. in Anspruch nehmen, auf die er einen gesetzlichen Anspruch hat, bevor er Mietzinsbeiträge beantragen kann. Dies entspricht der Definition der Haushaltseinkommen (vgl. Art. 3).

Es ist günstig, wenn alle Einkommenshilfen vom gleichen Einkommensbegriff ausgehen und von der gleichen Amtsstelle bewilligt werden. Damit wird dem Antragsteller entgegengekommen und der amtsinterne Koordinationsaufwand minimiert.

Art. 13 Anpassung der Mietzinsbeiträge an die Mietpreis- und Einkommensentwicklung

1. [Die zuständige politische Behörde] ... kann die Höhe der Mietzinsbeiträge und die Grenzwerte für Haushaltseinkommen und Mietzinse der Mietpreis- und Einkommensentwicklung periodisch anpassen.

¹³ Aus der Berechnungsformel der Belastungssätze ergibt sich, dass der "tragbare Mietzins" nicht linear, sondern leicht progressiv mit dem Einkommen ansteigt. Haushalte im unteren Einkommensspektrum werden dadurch etwas stärker entlastet.

Kommentar:

Nur wenn die Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen der Mietzinsbeiträge periodisch überprüft und an geänderte Einkommens- und Wohnungsmarktbedingungen angepasst wird, kann dieses Instrument auch längerfristig seinen wohnungs- und sozialpolitischen Zweck erfüllen.

Massgebend sind insbesondere die Entwicklung der Einkommen und Mietzinse aufgrund der amtlichen Statistik und des Mietpreisindexes sowie Revisionen der SKOS-Richtsätze.

Der Artikel ist als Kann-Bestimmung formuliert, weil entsprechende Überprüfungen und Anpassungen im Aufgaben- und Verantwortungsbereich der zuständigen politischen Behörde liegen.

Kap. 4 Vollzug und Ausführungsvorschriften**Art. 14 Gesuch**

1. Die Mietzinsbeiträge werden auf Gesuch ausgerichtet. Antragsberechtigt sind die Angehörigen des Haushaltes oder beauftragte Drittpersonen, namentlich Verwandte.
2. Das Gesuch ist bei der zuständigen Behörde (Gemeinde) einzureichen, die über den Antrag und die Höhe der Mietzinsbeiträge entscheidet.
3. Die Höhe des Mietzinses und der Nebenkosten ist durch Vorlegen des Mietvertrages nachzuweisen. Die Höhe der Einkünfte sämtlicher dem Haushalt angehörigen Personen ist durch geeignete aktuelle Dokumente zu belegen.

Kommentar:

Weil ältere und weniger gut ausgebildete Personen einen grossen Teil der Anspruchsberechtigten ausmachen, werden Verwandte und andere beauftragte Drittpersonen ausdrücklich als mögliche Gesuchsteller genannt.

Bei einer Verlängerung der Mietzinsbeiträge ist immer der Nachweis zu erbringen, dass die Bedingungen weiterhin erfüllt sind. Dazu ist eine aktuelle Mietzinsquittung i. d. R. besser geeignet als der Mietvertrag.

Art. 15 Bewilligung

1. Die zuständige Behörde gewährt die Mietzinsbeiträge jeweils für die Dauer eines Jahres; sie kann die Mietzinsbeiträge auf Gesuch um jeweils ein Jahr verlängern.

2. Die Mietzinsbeiträge sind immer an ein bestimmtes Mietverhältnis gebunden. Der Anspruch endet mit dem Auszug aus der Wohnung.
3. Änderungen der Haushaltsgrösse, des Haushaltseinkommens und des Mietzinses sind der zuständigen Behörde unverzüglich mitzuteilen. Diese entscheidet unter Berücksichtigung der Bemessungsgrundsätze über eine allfällige Anpassung der Mietzinsbeiträge.
4. Bei Mietzinserhöhungen kann die Behörde, welche die Mietzinsbeiträge gewährt, eine Anpassung der Mietzinsbeiträge davon abhängig machen, dass der Haushalt eine Überprüfung der Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen veranlasst.

Kommentar:

Die Gewährung der Mietzinsbeiträge auf ein Jahr ab Gesuchstellung, nicht für das Kalenderjahr, hat sich in der Praxis bewährt. Dadurch verteilen sich die bearbeiteten Fälle gleichmässiger über das Jahr.

Die Bindung der Mietzinsbeiträge an ein bestimmtes Mietverhältnis ergibt sich aus der Natur der Sache. Ein guter Informationsfluss mit der Einwohnerkontrolle verhindert Missverständnisse und Missbräuche.

Änderungen der Haushaltsgrösse, des Haushaltseinkommens und der Mietzinse beeinflussen die Höhe der beanspruchten Subjekthilfe. Deshalb besteht diese Meldepflicht. Die Bewilligungsbehörde sollte jedoch einen Ermessensspielraum haben, wie rasch und in welchem Umfang die Mietzinsbeiträge den neuen Bedingungen angepasst werden, um Härten zu vermeiden.

Die mögliche Einschaltung der Schlichtungsstelle bei Mietzinserhöhungen dient dazu, ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen und die Überwälzung von Mietzinserhöhungen auf die Mietzinsbeiträge zu verhindern.

Art. 16 Auszahlung

1. Die Mietzinsbeiträge werden monatlich an den antragstellenden Haushalt ausbezahlt.
2. Bagatellbeträge unter (20 Fr.) pro Monat werden nicht ausbezahlt.
3. Zu Unrecht bezogene Mietzinsbeiträge müssen zurückerstattet werden.

Kommentar:

Die monatliche Auszahlung, möglichst auf ein Bankkonto, ist zweckmässig und lässt sich automatisieren. Mit dem Einverständnis des Antragstellers können die Beträge auch direkt an den Vermieter überwiesen werden.

Die Nicht-Auszahlung von Bagatellbeträgen dient vor allem der Aufwandminderung.

Die Rückerstattungspflicht zu Unrecht bezogener Mietzinsbeiträge ist prinzipiell gerechtfertigt. Die Erfahrung wird zeigen, ob sie sich in der Praxis durchsetzen lässt.

Art. 17 Härtefälle

1. In Härtefällen kann die zuständige Behörde bei der Bemessung der Mietzinsbeiträge Ausnahmen für jeweils längstens ein Jahr gewähren.
2. Die zuständige Behörde begründet Ausnahmen schriftlich gegenüber der nächsthöheren Verwaltungsbehörde.

Kommentar:

Die praktische Erfahrung lehrt, dass die Bewilligungsbehörde einen gewissen Ermessensspielraum braucht, um Härtefälle zu vermeiden, beispielsweise nach einer Scheidung oder einem Todesfall. Diese Ausnahmen sind jedoch zeitlich beschränkt.

Um Willkür zu vermeiden, müssen diese Ausnahmen gegenüber der Aufsichtsbehörde schriftlich begründet werden. Sie sollten ebenso dem antragstellenden Haushalt mitgeteilt werden.

Art. 18 Ausführungsvorschriften

1. Der (Regierungsrat) erlässt die Ausführungsvorschriften.

Kommentar:

Diese Regelung ist jeweils an die kantonalen Bedingungen anzupassen. In der Regel obliegt der Vollzug aus praktischen Gründen den Gemeindebehörden.

Entscheidend ist, dass sich diese Behörden mit den anderen Behörden, die ebenfalls Einkommenshilfen (Krankenkassenprämienverbilligung, Sozialhilfe etc.) gewähren, gut koordinieren, so dass Doppelspurigkeiten und widersprüchliche Entscheide vermieden werden. Ein einheitlicher Einkommensbegriff vereinfacht das.

Kap. 5 Rechtsschutz

Art. 19 Einsichtnahme in die Steuerdaten

Zur Überprüfung der Einkommensangaben hat die zuständige Behörde das Recht, Einsicht in die Steuerdaten aller im gesuchstellenden Haushalt lebenden Personen zu nehmen.

Kommentar:

Die Praxis zeigt, dass das Einsichtsrecht der Bewilligungsbehörde in die Steuerdaten zweckmässig ist, um mit wenig Aufwand die Einkommensangaben des antragstellenden Haushalts zu überprüfen. Aus Datenschutzgründen muss dieses Einsichtsrecht speziell geregelt werden.

Art. 20 Beschwerde

1. Gegen den Entscheid über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen kann bei der nächsthöheren Verwaltungsbehörde Beschwerde erhoben werden.
2. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage nach Eröffnung des Entscheides.

Kommentar:

Je nachdem, ob der Vollzug beim Kanton zentralisiert ist oder dezentral über die Gemeinden erfolgt, ändert sich, welches die Beschwerde- und Rekursbehörden sind.

Eine Beschwerdefrist von 30 Tagen ist üblich.

Kap. 6 Strafbestimmungen

Kommentar:

Die Strafbestimmungen gegen Missbräuche sind nicht ausformuliert. Entsprechende Bestimmungen bleiben den zuständigen kantonalen Organen überlassen.

Kap. 7 Schlussbestimmungen

Anhänge zum Rechtserlass (pro memoria)

- Anhang 1 Unter- und Obergrenzen der Haushaltseinkommen und der Mietzinse und Eckwerte der Belastungssätze.
- Anhang 2 Berechnungsformeln des Belastungssatzes und der Mietzinsbeiträge.
- Anhang 3 Tabellen der Mietzinsbeiträge nach Haushaltsgrösse, Haushaltseinkommen und Mietzins (und Gebieten).

Anhang

Der Anhang enthält illustrierende Beispiele für die erforderlichen Anhänge des Rechtserlasses.

- Anhang 1 besteht aus einer Tabelle, in der für zwei Gebietstypen, einerseits grossstädtische Agglomerationen und andererseits mittelstädtische Agglomerationen und ländliche Gebiete, die Grenzwerte für die Mietzinse und Haushaltseinkommen sowie die entsprechenden Eckwerte der Belastungssätze, jeweils differenziert nach Haushaltsgrösse aufgeführt sind. Diese sind die Ausgangswerte für die Berechnung der individuellen Mietzinsbeiträge. Sie sind jeweils entsprechend dem Einkommens- und Mietpreisniveau in einem Kanton oder einer Gemeinde festzulegen. Die Berechnungsgrundlagen dazu finden sich in den Tabellen 9.1 und 9.2.
- Anhang 2 enthält die Berechnungsformeln für die Belastungssätze, die tragbaren Mieten und die Mietzinsbeiträge mit Definitionen der verwendeten Variablen. Die Berechnungsformeln lassen sich mühelos in ein Tabellenkalkulationsprogramm eingeben, womit sich die Berechnung der individuellen Mietzinsbeiträge sehr vereinfacht.
- Anhang 3 enthält Tabellen der Mietzinsbeiträge, unterschieden nach Haushaltsgrösse, anrechenbarem Mietzins und massgeblichem Haushaltseinkommen in Klassen. Derartige Tabellen sind unmittelbar anwendbar, sofern die Zuteilung der individuellen Mieten und Haushaltseinkommen zu den Klassen geklärt ist. Vor allem dienen sie der breiten Information, weil die individuellen Mietzinsbeiträge einfacher und genauer fallweise elektronisch berechnet werden.

Anhang 1
Unter- und Obergrenzen für Mietzinse und Haushalts-
einkommen und Eckwerte der Belastungssätze

a) Grossstädtische Agglomerationen 1996

	Haushalte mit ... Personen				
	1	2	3	4	5
Monatswerte in Fr.					
Mietzins-Selbstbehalt	350	470	578	749	919
Mietzins-Obergrenze	805	1'080	1'330	1'722	2'114
Einkommens-Untergrenze	1'755	2'535	3'043	3'559	4'064
Einkommens-Obergrenze	2'491	3'558	4'288	5'094	5'888
Jahreswerte in Fr.					
Mietzins-Selbstbehalt	4'200	5'640	6'936	8'988	11'028
Mietzins-Obergrenze	9'660	12'960	15'960	20'664	25'368
Einkommens-Untergrenze	21'060	30'420	36'516	42'708	48'768
Einkommens-Obergrenze	29'892	42'696	51'456	61'128	70'656
Eckwerte der Belastungssätze					
an der Einkommens-Untergrenze	19.9%	18.5%	19.0%	21.0%	22.6%
an der Einkommens-Obergrenze	32.3%	30.4%	31.0%	33.8%	35.9%

b) Mittelstädtische Agglomerationen und ländliche Gebiete 1996

	Haushalte mit ... Personen				
	1	2	3	4	5
Monatswerte in Fr.					
Mietzins-Selbstbehalt	313	410	492	614	736
Mietzins-Obergrenze	720	944	1'132	1'413	1'694
Einkommens-Untergrenze	1'718	2'475	2'957	3'424	3'881
Einkommens-Obergrenze	2'406	3'422	4'090	4'785	5'468
Jahreswerte in Fr.					
Mietzins-Selbstbehalt	3'759	4'925	5'907	7'372	8'838
Mietzins-Obergrenze	8'646	11'327	13'586	16'956	20'327
Einkommens-Untergrenze	20'619	29'705	35'487	41'092	46'578
Einkommens-Obergrenze	28'878	41'063	49'082	57'420	65'615
Eckwerte der Belastungssätze					
an der Einkommens-Untergrenze	18.2%	16.6%	16.6%	17.9%	19.0%
an der Einkommens-Obergrenze	29.9%	27.6%	27.7%	29.5%	31.0%

*) Zur Berechnung der Werte vgl. Tab. 9.1 und 9.2

Anhang 2

Formeln zur Berechnung des Belastungssatzes, der tragbaren Miete und der Mietzinsbeiträge

a) Belastungssatz

Variable:

E _{min}	Einkommens-Untergrenze (Mindesteinkommen)
E _{max}	Einkommens-Obergrenze (Höchstes Einkommen)
M _{min}	Mietzins-Untergrenze
M _{max}	Mietzins-Obergrenze
B _{min}	Unterer Eckwert des Belastungssatzes an der Einkommens-Untergrenze = M_{min}/E_{min}
B _{max}	Oberer Eckwert des Belastungssatzes an der Einkommens-Obergrenze = M_{max}/E_{max}
ΔE	Differenz zwischen Höchst- und Mindesteinkommen = $E_{max} - E_{min}$
ΔB	Differenz zwischen oberem und unterem Eckwert des Belastungssatzes = $B_{max} - B_{min}$
E	Massgebliches Haushaltseinkommen
B(E)	Belastungssatz beim Einkommen (E)

Berechnungsformel des Belastungssatzes für das Einkommen (E)

$$B(E) = B_{min} + (\Delta B / \Delta E) * (E - E_{min}); E_{min} \leq E \leq E_{max}$$

b) Tragbarer Mietzins

Variable:

MT (E) tragbarer Mietzins beim Einkommen (E)

E massgebliches Haushaltseinkommen

B (E) Belastungssatz beim Einkommen (E)

**Berechnungsformel des tragbaren Mietzinses (MT)
beim Einkommen (E)**

$$MT(E) = E * B(E); \quad E_{min} \leq E \leq E_{max}$$

c) Mietzinsbeiträge

Variable:

MZB (E, M) Mietzinsbeitrag bei Einkommen (E) und Miete (M)

M anrechenbarer Mietzins des Haushaltes ($\leq M_{max}$)

MT (E) tragbarer Mietzins beim Einkommen (E)

E massgebliches Haushaltseinkommen

B (E) Belastungssatz beim Einkommen (E)

**Berechnungsformel der Mietzinsbeiträge bei Einkommen (E)
und Mietzins (M)**

$$MZB(E, M) = M - MT(E) = M - E * B(E); \quad M \leq M_{max}$$

Anhang 3
Mustertabellen der Mietzinsbeiträge nach
Haushaltsgrösse, Mietzins und Haushaltseinkommen

Monatliche Mietzinsbeiträge für Haushalte mit einer Person

Gebiet: grossstädtische Agglomerationen

Mietzins in Fr.	Haushaltseinkommen in Fr.								
	1755	1800	1900	2000	2100	2200	2300	2400	2491
313									
350	37	17							
400	87	67	20						
450	137	117	70	20					
500	187	167	120	70	17				
550	237	217	170	120	67	10			
600	287	267	220	170	117	60	1		
650	337	317	270	220	167	110	51		
700	387	367	320	270	217	160	101	39	
720	407	387	340	290	237	180	121	59	

Monatliche Mietzinsbeiträge für Haushalte mit zwei Personen

Gebiet: grossstädtische Agglomerationen

Mietzins in Fr.	Haushaltseinkommen in Fr.											
	2535	2600	2700	2800	2900	3000	3100	3200	3300	3400	3500	3558
470	0											
500	30											
550	80	48										
600	130	98	48									
650	180	148	98	45								
700	230	198	148	95	40							
750	280	248	198	145	90	33						
800	330	298	248	195	140	83	23					
850	380	348	298	245	190	133	73	11				
900	430	398	348	295	240	183	123	61				
950	480	448	398	345	290	233	173	111	47			
1000	530	498	448	395	340	283	223	161	97	30		
1050	580	548	498	445	390	333	273	211	147	80	11	
1080	610	578	528	475	420	363	303	241	177	110	41	

Monatliche Mietzinsbeiträge für Haushalte mit drei Personen

Gebiet: grossstädtische Agglomerationen

Mietzins in Fr.	Haushaltseinkommen in Fr.													
	3043	3100	3200	3300	3400	3500	3600	3700	3800	3900	4000	4100	4200	4288
578	0													
600	22													
650	72	44												
700	122	94	44											
750	172	144	94	41										
800	222	194	144	91	37									
850	272	244	194	141	87	31								
900	322	294	244	191	137	81	23							
950	372	344	294	241	187	131	73	12						
1000	422	394	344	291	237	181	123	62	0					
1050	472	444	394	341	287	231	173	112	50					
1100	522	494	444	391	337	281	223	162	100	36				
1200	622	594	544	491	437	381	323	262	200	136	71	3		
1300	722	694	644	591	537	481	423	362	300	236	171	103	33	
1330	752	724	674	621	567	511	453	392	330	266	201	133	63	

monatliche Mietzinsbeiträge in Fr.

Monatliche Mietzinsbeiträge für Haushalte mit vier Personen

Gebiet: grossstädtische Agglomerationen

Mietzins in Fr.	Haushaltseinkommen in Fr.												
	3559	3700	3825	3950	4075	4200	4325	4450	4575	4700	4825	4950	5093
749	0												
800	51												
850	101	28											
900	151	78	10										
950	201	128	60										
1000	251	178	110	40									
1050	301	228	160	90	17								
1100	351	278	210	140	67								
1150	401	328	260	190	117	42							
1200	451	378	310	240	167	92	14						
1250	501	428	360	290	217	142	64						
1300	551	478	410	340	267	192	114	34					
1350	601	528	460	390	317	242	164	84	0				
1400	651	578	510	440	367	292	214	134	50				
1450	701	628	560	490	417	342	264	184	100	15			
1500	751	678	610	540	467	392	314	234	150	65			
1550	801	728	660	590	517	442	364	284	200	115	26		
1600	851	778	710	640	567	492	414	334	250	165	76		
1650	901	828	760	690	617	542	464	384	300	215	126	35	
1722	973	900	832	762	689	614	536	456	372	287	198	107	

monatliche Mietzinsbeiträge in Fr.

Monatliche Mietzinsbeiträge für Haushalte mit fünf Personen

Gebiet: grossstädtische Agglomerationen

Mietzins in Fr.	Haushaltseinkommen in Fr.													
	4065	4200	4350	4500	4650	4800	4950	5100	5250	5400	5550	5700	5800	5888
920														
1000	80	8												
1075	155	83	0											
1150	230	158	75											
1225	305	233	150	64										
1300	380	308	225	139	50									
1375	455	383	300	214	125	32								
1450	530	458	375	289	200	107	11							
1525	605	533	450	364	275	182	86							
1600	680	608	525	439	350	257	161	61						
1675	755	683	600	514	425	332	236	136	34					
1750	830	758	675	589	500	407	311	211	109	3				
1825	905	833	750	664	575	482	386	286	184	78				
1900	980	908	825	739	650	557	461	361	259	153	44			
1975	1055	983	900	814	725	632	536	436	334	228	119	7		
2050	1130	1058	975	889	800	707	611	511	409	303	194	82	5	
2114	1194	1122	1039	953	864	771	675	575	473	367	258	146	69	

monatliche Mietzinsbeiträge in Fr.

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung / 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	N° de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	N° de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermittwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble / Manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.022 f
Volume	27	1983	Habitat groupé / Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	N° de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali / Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	N° di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb / Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb / Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	N° de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins / Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer / Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung / Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements / Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	N° de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	N° di ordinazione	725.035 i

Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire / Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz / Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse / Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	N° de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen / Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	N° de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.048 f

Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen / Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles / Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	N° de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989 / Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe / Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel / Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle / Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 / Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 / L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	N° de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau / Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d

Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs / Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	N° de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995 - 2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	N° de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz / Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	N° de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996 - 1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996 - 1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	N° de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	N° de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété - Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f

Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	70	2001	Wohnforschung 2001 - 2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr. 7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr. 7.00	N° de commande	725.070 f
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	49 Seiten	Fr. 7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	49 pages	Fr. 7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer	725.072 d
Volume	72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.072 f

Arbeitsberichte Wohnungswesen Rapports de travail sur le logement Rapporti di lavoro sull'abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoops	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	N° de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marnet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d

Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	N° de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaiss er les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:

BBL/EDMZ, 3003 Bern

(www.edmz.ch)

oder über den Buchhandel

Dépositaire:

EDMZ (diffusion)

3003 Bern,

ou par les librairies

Fonte d'acquisto:

EDMZ (distribuzione)

3003 Berna,

o attraverso le librerie