



Luzern, 02. Mai 2016

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 145

Nummer: A 145
Protokoll-Nr.: 457
Eröffnet: 02.05.2016 / Gesundheits- und Sozialdepartement

Anfrage Bossart Rolf und Mit. über Vermietungen und Handhabungen durch den Kanton im Asylwesen

A. Wortlaut der Anfrage

Aufgrund der akuten, teilweise kritischen Unterkunftslage im Asylwesen werden die Gemeinden und die Bevölkerung mit Situationen konfrontiert, welche eine Betroffenheit auslösen, die zu folgenden Fragen Anlass geben.

Die Fragen haben auch einen direkten Zusammenhang mit der angespannten finanziellen Situation des Kantons Luzern wie auch für die kurzfristig betroffenen Gemeinden (Ersatzabgaben).

Sicherheitsrelevante Aspekte, gerade in Wohnquartieren und in der Nähe von Schulen spielen eine wichtige Rolle in der Zusammenarbeit zwischen Bund/Kanton und Gemeinden. Der Informationsaustausch muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Die Sensibilisierung und zeitnahe Information der BürgerInnen ist unabdingbar. Keine oder zu späte Information ist nicht nur destruktiv, sondern schafft Misstrauen.

Fragen:

1. Ist es korrekt, dass jeder Eigentümer, bzw. Vermieter, direkt dem zuständigen Departement Mietobjekte / Wohnungen anbieten kann?
2. Welche Voraussetzungen müssen für Asylunterkünfte gewährleistet sein? (Kriterienkatalog)
3. Werden Unterkünfte für Asylsuchende inmitten einem Wohnquartier unterstützt, bzw. gemietet?
4. Gibt es sicherheitsrelevante Aspekte zu berücksichtigen und / oder sind solche vorgeschrieben?
5. Werden die Gemeinden (Verantwortlicher GR) vor Mietabschlüssen durch das Departement informiert, bzw. innerhalb des Prozesses miteinbezogen?
6. Werden die Nachbarn vor Abschluss solcher Mietobjekte informiert?
7. Wer haftet bei verursachten Schäden, Littering, Übergriffen, und wer ist gegenüber den Vermietern und oder den Gemeinden verantwortlich?
8. Welche Mietdauer wird grundsätzlich vereinbart und was geschieht wenn diese Unterkünfte innerhalb der Mietdauer unbenutzt sind.
9. Wie hoch sind die bezahlten Mieten? (Gibt es ein Mietraster?)
10. Gibt es Objekte, für die Mieten bezahlt werden, welche jedoch leer stehen?
11. Wie wird das Meldesystem (An- Abmeldungen der Asylanten), bei Direktvermietungen sichergestellt? Berechnungen der Quotenplätze mit Meldungen an die Gemeinden?
12. Was können Gemeinden in Notlagen bewerkstelligen, wenn nachgewiesenermassen kein Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann (Vermeidung Ersatzabgaben)?

Bossart Rolf
Keller Daniel
Omlin Marcel
Gisler Franz
Schmid Patrick
Müller Guido
Dickerhof Urs
Müller Pirmin
Furrer-Britschgi Nadia
Meister Beat
Arnold Robi
Haller Dieter
Thalmann-Bieri Vroni
Knecht Willi

Camenisch Räto B.
Schärli Thomas
Zanolla Lisa
Graber Christian
Graber Toni
Winiger Fredy
Frank Reto
Zimmermann Marcel
Troxler Jost
Hartmann Armin
Steiner Bernhard
Lüthold Angela
Müller Pius

B. Antwort Regierungsrat

Zu Frage 1: Ist es korrekt, dass jeder Eigentümer, bzw. Vermieter, direkt dem zuständigen Departement Mietobjekte / Wohnungen anbieten kann?

Das ist korrekt. Gemäss Sozialhilfegesetz des Kantons Luzern (SHG; SRL Nr. 892) ist der Kanton Luzern für die wirtschaftliche und persönliche Sozialhilfe für Asylsuchende und während den ersten zehn Jahren auch für vorläufig Aufgenommene und Flüchtlinge zuständig. Dazu gehört auch die Unterbringung, sofern die Personen aus dem Asylbereich nicht selbständig dafür besorgt sein können. Im Kanton Luzern wenden wir dabei ein Zwei-Phasen-Modell an. In einer ersten Phase von zwei bis sechs Monaten werden Asylsuchende in einem kantonalen Asylzentrum untergebracht. In der zweiten Phase werden sie in Wohnungen oder Wohngemeinschaft in einer Gemeinde untergebracht. Vorläufig Aufgenommene und Flüchtlinge sind gesellschaftlich und beruflich zu integrieren. Deshalb sollen Asylsuchende spätestens nach Erhalt der Schutzanerkennung aus dem Asylzentrum in eine Wohnung oder Wohngemeinschaft unplatziert werden. Die Zahl der notwendigen Wohnplätze hängt von der Entwicklung der Asylzahlen und der Schutzanerkennungsquote (Anerkennung als Flüchtlinge oder vorläufige Aufnahme) ab.

Die Suche nach Wohnplätzen ist eine Aufgabe, die seit dem 1. Januar 2016 von der Abteilung Sozialhilfe/Asyl- und Flüchtlingswesen der Dienststelle Soziales und Gesellschaft (DISG) wahrgenommen wird. Die Wohnungsakquisition sucht dabei auch Mietobjekte auf dem freien Wohnungsmarkt. Im Bereich der Prüfung und Unterzeichnung von Mietverträgen erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit der Dienststelle Immobilien. Ist der Kanton nicht in der Lage, mit seinen ordentlichen Mitteln genügend Unterkünfte für die Personen aus dem Asylbereich bereit zu stellen, kann er gemäss § 24 der kantonalen Asylverordnung (SRL Nr. 892b) den Gemeinden solche Personen gemäss dem Verteilschlüssel nach § 25 zur Unterbringung zuweisen. Eine Zuweisung in diesem Sinne ist am 22. Januar 2016 an 49 Gemeinden erfolgt. Die Zwischenbilanz der Gemeindeverteilung zeigt, dass 31 Gemeinden nach Ablauf der zehnwöchigen Aufnahmefrist die in ihrer Gemeinde erforderlichen Plätze noch nicht bereitstellen konnten. Diese Zwischenbilanz zeigt auf, dass eine parallele Akquisitionsaktivität auf dem freien Wohnmarkt seitens Kanton weiterhin unerlässlich ist.

Zu Frage 2: Welche Voraussetzungen müssen für Asylunterkünfte gewährleistet sein? (Kriterienkatalog)

Nebst den unten aufgeführten Mietzinsrichtlinien des Kantons Luzern für Personen aus dem Asylbereich müssen folgende Kriterien gewährleistet sein:

- **Infrastruktur:** Der Wohnraum muss über eine notwendige und funktionstüchtige Infrastruktur verfügen, welche folgendes beinhaltet: Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Warmwasser, WC, Dusche oder Badewanne, Zugang zu einer Waschmaschine, Wäschehängelplatz oder Tumbler und Heizung. Nicht zu den Standards gehören Geschirrspüler, Mikrowelle, Steamer, Dampfabzug, Tiefkühler, Lift, Kellerabteil, Balkon/Terrasse.
- **Mängel:** Das Mietobjekt darf keine Mängel wie zum Beispiel unzureichende Raumtemperatur, übermässige Feuchtigkeit/Wassereintritt, defekte Elektroleitungen usw. aufweisen.
- **Lage:** Eine Distanz von ca. 30 Gehminuten bis zum nächsten Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist zumutbar.
- **Telefon/TV-Anschluss/Internet:** Diese Anschlüsse sind nicht Standard, sind in der Regel aber vorhanden.
- **Mindestmietdauer:** Bei der Zwischennutzung eines Wohnobjektes muss eine Mindestmietdauer von einem Jahr gewährleistet sein.
- **Wohnraum für ausschliesslich bestimmte Personengruppen:** Wohnraum, welcher zum Beispiel ausschliesslich für eine bestimmte Personengruppe, wie zum Beispiel für eine Familie angeboten wird, kann nicht angemietet werden, da flexibel auf die vom Bund zugewiesenen Personen reagiert werden muss. Eine solche Anmietung ist allenfalls möglich, wenn der Mietbeginn mit der Verfügbarkeit der Personengruppe gekoppelt werden kann.

Mietzinsrichtlinien des Kantons Luzern für Personen aus dem Asylbereich:

Haushaltsgrösse (Anzahl Personen)	Maximale Wohnkosten (in Fr.) (inkl. Heiz- und Nebenkosten)	
	Land	Stadt Luzern + Agglomeration*
1	700	1000
2	1100	1400
3	1300	1600
4	1500	1800
5	1700	2000
6	1850	2150
7	2000	2300

*Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Gisikon, Horw, Kriens, Meggen, Root, Rothenburg, Udligenswil

Zu Frage 3: Werden Unterkünfte für Asylsuchende inmitten einem Wohnquartier unterstützt, bzw. gemietet?

Alle Mietangebote werden sorgfältig geprüft. Dazu gehört auch die Abschätzung der Lage der Wohnung. Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene müssen gesellschaftlich und beruflich integriert werden. Dies bedingt, dass sie auch in einem Umfeld leben können, in dem sie in direktem Kontakt mit unserer Bevölkerung sind und eine nahe Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Aus diesem Grund sind Mietangebote in Wohnquartieren willkommen.

Asylsuchende hingegen sollen nur minimal integriert werden, zum Beispiel durch den Erwerb von rudimentären Deutschkenntnissen. Die Asylstrategie 2016 sieht denn auch vor, Asylsuchende grundsätzlich während der Verfahrensdauer in einem kantonalen Asylzentrum unterzubringen. Bis jedoch die dafür notwendigen rund 600 festen Zentrenplätze errichtet sind, müssen auch Asylsuchende in Wohnungen oder Wohngemeinschaften in Gemeinden untergebracht werden.

Zu Frage 4: Gibt es sicherheitsrelevante Aspekte zu berücksichtigen und / oder sind solche vorgeschrieben?

Personen aus dem Asylbereich stellen in der Regel kein ausserordentliches Sicherheitsrisiko für die Umgebung dar. Wegen der fehlenden speziellen Bedrohung der Sicherheit sind daher keine sicherheitsrelevanten Aspekte zu berücksichtigen. Aufgrund ihrer Fremdheit löst die Anwesenheit von Asylsuchenden aber bei einem Teil unserer Bevölkerung Unsicherheit oder gar Ängste aus. Wichtig ist die Sicherheitsüberprüfung vor der Zuweisung an die Gemeinden.

Zu Frage 5: Werden die Gemeinden (Verantwortlicher GR) vor Mietabschlüssen durch das Departement informiert, bzw. innerhalb des Prozesses miteinbezogen?

Der Kanton muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen seine Handlungsfähigkeit erhalten können. Dies bedingt auch, dass er bei der Anmietung von Mietobjekten auf dem freien Mietmarkt agieren kann. Bei der Prüfung von möglichen Mietobjekten wird aber, sofern es die Lage erlaubt, auf eine ausgewogene Verteilung über das ganze Kantonsgebiet Rücksicht genommen. Die Gemeinden sind bei der Anmietung von Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt nicht in den Prozess einbezogen. Bei der Errichtung von Asylzentren hingegen wird eng mit ihnen zusammen gearbeitet. Im Sinne einer verbesserten Information sollen neu die Gemeinden nach Abschluss eines Mietvertrages direkt informiert werden.

Zu Frage 6: Werden die Nachbarn vor Abschluss solcher Mietobjekte informiert?

Das Mietverhältnis wird zwischen dem Kanton und dem Liegenschaftsbesitzer abgeschlossen. Sofern es zu den Gepflogenheiten des Liegenschaftsbesitzers gehört, alle seine Mieter über Neuvermietungen zu informieren, werden die Nachbarn informiert.

Bei der Eröffnung von kantonalen Asylzentren werden die direkten Nachbarn, oftmals auch die gesamte Bevölkerung einer Gemeinde, durch den Kanton und die Standortgemeinde umfassend informiert.

Zu Frage 7: Wer haftet bei verursachten Schäden, Littering, Übergriffen, und wer ist gegenüber den Vermietern und oder den Gemeinden verantwortlich?

Für allfällige Schäden am Mietobjekt gilt das Mietrecht. Für nachweisbare Schäden ausserhalb des Mietobjektes kommt das Haftpflichtrecht zur Anwendung. Sollte es Probleme mit zum Beispiel Littering geben, welche nachweislich durch Personen aus dem Asylbereich verursacht werden, leitet der Kanton Massnahmen ein, um das Fehlverhalten zu unterbinden.

Zu Frage 8: Welche Mietdauer wird grundsätzlich vereinbart und was geschieht wenn diese Unterkünfte innerhalb der Mietdauer unbenutzt sind.

Die Mietdauer der verschiedenen Mietobjekte liegt zwischen der Mindestmietdauer von einem Jahr und unbefristet. Während der vertraglich festgelegten Mietdauer bezahlt der Kanton den vereinbarten Mietzins.

Die Disposition des verfügbaren Wohnraumes ist logistisch eine sehr anspruchsvolle Aufgabe. Die Auswahl der Personen, welche in einem Mietobjekt untergebracht werden, muss sehr sorgfältig erfolgen. Um ein möglichst problemloses Zusammenleben zu garantieren, muss beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft auf die Herkunft und auf das Geschlecht Rücksicht genommen werden. Bei Familienwohnungen muss die jeweils passend grosse Familie gefunden werden. Zudem kommt es immer wieder zu sehr kurzfristigen Abgängen von Personen, welche keine Schutzanerkennung erhalten und die Schweiz schnell verlassen müssen. Im Weiteren müssen auch im Sinne einer strategischen Reserve eine angemessene Anzahl freie Wohnplätze bereit stehen. Aus diesen Gründen ist ein bestimmtes Mass an freien Wohnplätzen unabdingbar.

Zu Frage 9: Wie hoch sind die bezahlten Mieten? (Gibt es ein Mietraster?)

Die Mietobjekte werden im Rahmen der Mietzinsrichtlinien des Kantons Luzern für Personen aus dem Asylbereich angemietet (siehe dazu Antwort zu Frage 2). Verfügt eine Gemeinde über eigene Mietzinsrichtlinien für Sozialhilfe beziehende Personen, können auch diese herangezogen werden. Die Durchschnittsmiete der zurzeit gut 600 Mietverhältnisse beträgt rund CHF 1'250 pro Monat. Die Durchschnittsbelegung liegt bei 3,5 Personen pro Wohnobjekt.

Zur Umsetzung des Postulats 128 von Guido Müller über Transparenz in der Zumietung von Asylunterkünften hat die Finanzkontrolle im Auftrag des Gesundheits- und Sozialdepartements vom 30. November 2015 bis am 3. Dezember 2015 eine Prüfung betreffend die Einhaltung der Mietzinsrichtlinien im Asylbereich durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass per 30. April 2015 in 56 von 469 Mietverhältnissen die Mietzinsrichtlinien unter Berücksichtigung der effektiven Belegung überschritten waren. Dabei hatte die Caritas Luzern in sechs Mietverhältnissen bei einer Überschreitung der Mietzinsrichtlinien keine schriftliche Ausnahmegenehmigung der Dienststelle Soziales und Gesellschaft eingeholt. Wir haben hierzu jedoch keine Massnahmen umgesetzt, weil durch die operative Übernahme des Asylwesens seit dem 1. Januar 2016 eine direktere kantonsinterne Kontrolle über die Einhaltung der Mietzinsrichtlinien möglich ist.

Zu Frage 10: Gibt es Objekte, für die Mieten bezahlt werden, welche jedoch leer stehen?

Wie oben aufgeführt, gibt es immer wieder Mietobjekte, die leer stehen oder nur teilweise belegt sind. Aufgrund der Gemeindeverteilung hat sich die Anmietung von Mietobjekten in den letzten Monaten stark erhöht. In den letzten drei Monaten sind über 100 neue Mietobjekte angemietet worden. Bevor ein Mietobjekt belegt werden kann, muss dieses mit Möbeln bestückt und zur Wohnnutzung vorbereitet werden. Zudem werden die Personen aus dem Asylbereich durch die Wohnbegleitung der Abteilung Sozialhilfe/Asyl- und Flüchtlingswesen aus den Asylzentren in die Wohnungen umquartiert und in die Wohnsituation eingeführt. Aufgrund fehlender personeller Ressourcen konnten bisher die Prozesse im Zusammenhang mit dem Bezug von neuen Mietobjekten nicht in der gewünschten Frist abgewickelt werden, so dass momentan 32 Mietobjekte mit total 171 Plätzen nicht belegt sind. Eine erste Personalaufstockung zeigt bereits Wirkung, die Zahl der nicht belegten Wohnplätze wird sich schnell reduzieren.

Zu Frage 11: Wie wird das Meldesystem (An- Abmeldungen der Asylanten), bei Direktvermietungen sichergestellt? Berechnungen der Quotenplätze mit Meldungen an die Gemeinden?

Asylsuchende, vorläufig Aufgenommene und Flüchtlinge, die in einer vom Kanton angemieteten Wohnung wohnen, werden durch die Wohnbegleitung zur Anmeldung auf der Gemeinde begleitet. Personen aus dem Asylbereich, welche sozialhilfeabhängig sind und ein direktes Mietverhältnis haben, werden durch den Sozialdienst für Asylsuchende oder den Sozialdienst Flüchtlinge von der Caritas Luzern auf die Meldepflicht aufmerksam gemacht und eine Anmeldung wird auch überprüft.

Zu Frage 12: Was können Gemeinden in Notlagen bewerkstelligen, wenn nachgewiesenermassen kein Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann (Vermeidung Ersatzabgaben)?

In den vergangenen Monaten konnten wir feststellen, dass auch in Gemeinden mit kaum verfügbarem günstigem Wohnraum Lösungen gefunden werden konnten. Es ist uns aber bewusst, dass dabei ein grosses persönliches Engagement seitens der Gemeinderatsmitglieder notwendig war.