

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 2. September 2015

763.

Dringliche Interpellation der Grüne-, GLP- und AL-Fraktion betreffend missbräuchliche Mietverhältnisse bei Sozialhilfebeziehenden und Working Poor, Situation bezüglich der Versorgung der Armutsbetroffenen mit zumutbarem Wohnraum sowie Massnahmen zur Verhinderung von missbräuchlichen Mietverhältnissen und zur Unterstützung der betroffenen Personen

Am 3. Juni 2015 reichten die Grüne-, GLP- und AL-Fraktion folgende Interpellation (Dringlicherklärung vom 17. Juni 2015), GR Nr. 2015/173 ein:

Es gibt zahlreiche Hinweise, dass Sozialhilfebeziehende und Working Poor in gewissen Liegenschaften systematisch Opfer von missbräuchlichen Mietverhältnissen werden. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie beurteilen die Sozialen Dienste und die Asylorganisation (AOZ) die Versorgung der Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt (Armutsbetroffene – Working Poor, SozialhilfeempfängerInnen, EL- und IV-BezügerInnen, Flüchtlinge) mit zumutbarem Wohnraum?
2. In wie vielen Fällen zahlen a) die Asylorganisation, b) die Sozialen Dienste den Mietzins direkt an die Hauseigentümer (mit Angabe des Anteils am Total der Fälle)?
3. Wie viele Wohnungen/Zimmer mieten a) die Asylorganisation, b) die Sozialen Dienste direkt von Privaten, um diese anschliessend im Untermietverhältnis an KlientInnen weiterzugeben (mit Angabe des Anteils am Total der Haushalte)?
4. Wie gehen die zuständigen Stellen der Stadt Zürich bzw. der Asylorganisation vor, wenn sie Kenntnis erhalten von
 - a. gravierenden Mängeln an den Mietobjekten ihrer KlientInnen?
 - b. zu kleinen Wohnflächen bzw. mangelhafter Ausstattung (WC, Dusche, Küche, Waschmöglichkeit, keine Fenster)?
 - c. Wohnsituationen, die für Kinder – insbesondere Schulkinder – ungeeignet beziehungsweise untragbar sind?
 - d. übersetzten Mieten und anderen mietrechtlich nicht zulässigen Forderungen der Vermieter?
5. Werden die Beschwerden von KlientInnen der AOZ bzw. der Sozialen Diensten über unzumutbare Mietverhältnisse von den jeweiligen Dienstabteilungen systematisch erfasst?
6. Gibt es einen Austausch mit den Schulen beziehungsweise den SchulsozialarbeiterInnen betreffend Wohnsituation der KlientInnen der Asylorganisation bzw. der Sozialen Dienste?
7. Welche der bestehenden Ressourcen stehen in der Asylorganisation beziehungsweise den Sozialen Diensten für die obigen Aufgaben zur Verfügung? Kann der Stadtrat Aussagen über die Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen machen?
8. Werden bekannte Problemliegenschaften von den zuständigen Ämtern (Baupolizei, Umwelt- und Gesundheitsschutz etc.) überprüft?
9. Welche Angebote können die Asylorganisation/die sozialen Dienste machen, wenn ein Umzug notwendig ist, weil a) die Wohnsituation ihrer KlientInnen unzumutbar ist oder b) das Mietverhältnis ausläuft?
10. Welche Zusammenarbeit pflegen die sozialen Dienste bzw. die Asylorganisation mit öffentlichen, gemeinnützigen oder privaten Anbietern von Wohnungen, um die Versorgung der von ihnen unterstützten Personen mit zumutbarem Wohnraum (Wohnintegration) zu verbessern?
11. Hat der Stadtrat Kenntnis von entsprechenden Massnahmen zur Verhinderung von missbräuchlichen Mietverhältnissen bei Sozialhilfebeziehenden aus den anderen grösseren Städten in der Schweiz (Basel, Genf, Lausanne, Bern)?

Der Stadtrat beantwortet die Dringliche Interpellation wie folgt:

Die Suche von bezahlbarem Wohnraum stellt in der Stadt Zürich für alle Bevölkerungsschichten eine Herausforderung dar. Aus diesem Grund setzt sich der Stadtrat schon länger für bezahlbaren Wohnraum ein und wurde schon mehrfach von der Stimmbevölkerung bei entsprechenden Vorlagen unterstützt.

Es gibt in der Stadt Zürich Einwohnerinnen und Einwohner, die bei der Wohnungssuche speziell benachteiligt sind und entsprechend grössere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Hierzu zählen unter anderem Sozialhilfebezüglerinnen und -bezügler, Flüchtlinge und generell Menschen mit tiefen Einkommen.

Eine besondere Herausforderung stellt für die Stadt Zürich die Wohnsituation von Flüchtlingen dar. Es ist zu beobachten, dass zahlreiche Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene ihre bisherigen Wohngemeinden auf dem Land verlassen, um sich in der Stadt niederzulassen. Dies geschieht vor allem deshalb, weil sie in der Stadt über Kontakte zu Landsleuten verfügen und sich bessere Chancen bei der Stellensuche ausrechnen. Dabei nehmen einige Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene offenbar auch beengte Wohnverhältnisse und geringen Komfort in Kauf.

Die Stadt Zürich hat begrenzte rechtliche Möglichkeiten, um die Situation der Menschen, die bei der Wohnungssuche besonders benachteiligt sind, zu verbessern. Insbesondere das Mietrecht kann nur von der Mieterschaft selber angerufen werden. Da der jeweilige Mietvertrag – auch bei Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste (SOD) und der Asyl-Organisation (AOZ) – zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft läuft, kommt der Stadt in den betroffenen Mietverhältnissen keine Partei-Stellung zu.

Die Stadt Zürich setzt zur Unterstützung der betroffenen Menschen auf folgende Massnahmen:

1. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und von subventionierten Wohnungen

Mit seiner Wohnbaupolitik fördert der Stadtrat den gemeinnützigen Wohnungsbau und schafft kostengünstigen Wohnraum. Im Programm Wohnen hat der Stadtrat Handlungsfelder und Massnahmen definiert. Dazu gehört auch die Ausrichtung auf die Bevölkerungsteile, die auf dem freien Wohnungsmarkt einen schwierigeren Zugang zu Wohnungen haben, namentlich die unteren Einkommensschichten. Heute gehört rund ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützigen Bauträgerschaften. Bis 2050 soll dieser Anteil auf einen Drittel steigen, wie dies die Stimmbevölkerung 2011 entschieden hat. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten erfahrungsgemäss vielen Menschen Wohnraum, die bei der Wohnungssuche besonders benachteiligt sind.

Der Stadtrat fördert zudem die Erstellung von subventionierten Wohnungen sowohl in eigenen Siedlungen als auch bei der Baurechtsvergabe an gemeinnützige Wohnbauträger. Dies trägt dazu bei, dass die soziale Durchmischung erhalten bleibt. Für Mietende von subventionierten Wohnungen bestehen Limiten in Bezug auf Einkommen und Vermögen sowie Belegungsvorschriften, die periodisch überprüft werden.

2. Bereitstellung von Wohnraum durch die Stadt Zürich für besondere Gruppen und Bedürfnisse

Grundsätzlich sind Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich selbst dafür verantwortlich, auf dem Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu finden – dies gilt auch für die Klientinnen und Klienten des Sozialdepartements. Nur in besonderen Fällen und für besondere Gruppen stellt die Stadt selber selbst Wohnraum bereit.

a) Wohnraum für Asylsuchende

Asylsuchende werden durch die Kantone nach Kontingenten den Gemeinden zugeteilt. Sie haben keine freie Wohnsitzwahl, die Gemeinden sind für die Unterbringung verantwortlich. Die AOZ ist in der Stadt Zürich bestrebt, Asylsuchende in günstigen Liegenschaften zu anständigen Bedingungen zu beherbergen. Die finanziellen Vorgaben des Bundes erlauben aber nur eine Unterbringung auf sehr knappem Raum. Nach Abschluss eines Asylverfahrens sind anerkannte Flüchtlinge frei, einen neuen Wohnort zu wählen und dafür verantwortlich, eine eigene Wohnung zu finden.

b) Obdachlosenhilfe und Wohnintegration

Für Einzelpersonen und Familien in Not bietet der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach des Sozialdepartements vorübergehend Unterkünfte an. Der Auftrag besteht einerseits in der Obdachlosenhilfe und andererseits in der Wohnintegration. Obdachlosenhilfe bedeutet primär Überlebenshilfe. Sie zielt auf Schadenminderung und bietet den Betroffenen Hand, Anschluss ans soziale Hilfesystem zu finden. Die Wohnintegration wiederum richtet sich an wohnungslose Einzelpersonen und Familien, die der fachlichen Unterstützung bedürfen, um den Wohnalltag zu meistern. Ziel ist es, eine nachhaltige Verbesserung der Gesamtsituation der betroffenen Menschen zu erreichen und die Voraussetzungen für deren Übertritt in eine eigene Wohnung oder eine Langzeiteinrichtung zu schaffen.

3. Beratung und Unterstützung der Klientinnen und Klienten des Sozialdepartements

Zu den Grundaufgaben der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter bei den SOD und der AOZ gehört es, Klientinnen und Klienten hinsichtlich ihrer Wohnsituation zu beraten. Wo dies aufgrund eines Wohnungsverlustes oder aufgrund finanzieller Restriktionen oder unhaltbarer Zustände notwendig ist, werden die Klientinnen und Klienten bei der Wohnungssuche unterstützt. Andererseits bieten die Mitarbeitenden von SOD und AOZ Unterstützung bei Problemen mit der Vermieterschaft oder mietrechtlichen Herausforderungen.

Die Stadt Zürich arbeitet auch mit privaten Organisationen im Bereich Wohnen zusammen, beispielsweise mit der Stiftung Domicil, die unter anderem günstige Wohnungen an Sozialhilfebezüglerinnen und -bezügler vermittelt.

4. Gezielte Intervention an Brennpunkten

Hat die Stadt Zürich Kenntnis von besonders schwerwiegenden Situationen in einzelnen Liegenschaften, in denen die Bedingungen für die Mieterinnen und Mieter nicht tolerierbar sind (insbesondere wegen vermuteter baurechtlicher oder hygienischer Mängel), so setzt sie für diese Brennpunkte seit 2014 auf koordinierte Kontrollen. Anlässlich solcher koordinierter Kontrollen suchen Mitarbeitende verschiedener Dienstabteilungen der Stadt in Begleitung der Stadtpolizei gemeinsam eine entsprechende Liegenschaft und die darin befindenden Wohnungen auf. Beteiligt sind der Umwelt- und Gesundheitsschutz, die Schädlingsbekämpfung, die Feuerpolizei und bei Bedarf der Stadtärztliche Dienst. Im Nachgang zu den Medienberichten im Frühsommer 2015 wurden die koordinierten Kontrollen auf zusätzliche Liegenschaften ausgedehnt. Zudem sind neu auch Mitarbeitende der SOD und der AOZ beteiligt, sofern deren Klientinnen und Klienten in betreffenden Liegenschaften eingemietet sind. Stossen die an der Kontrolle Beteiligten auf Mängel (Schädlinge, Schimmelbefall, Feuchtigkeit, Probleme bei der Wohnhygiene oder beim Brandschutz), werden diese dokumentiert. Im Anschluss erhält die Vermieterin oder der Vermieter von der jeweils verantwortlichen Stelle die Auflage, diese Mängel zu beheben. Zeigen die Kontrollen, dass mietrechtliche Interventionen angezeigt sind, so suchen SOD und AOZ mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern das Gespräch und unterstützen sie, gegen die Mängel mietrechtlich vorzugehen. Im Anschluss an Kontrollen im Frühsommer 2015 haben die SOD in zwei Fällen Vollmachten der betroffenen Klientinnen und Klienten eingeholt und Mängel schriftlich gerügt. Behebt die Vermieterin oder der Vermieter die gerügten Mängel nicht, können in diesen beiden Fällen

künftige Mietzinse bei der Schlichtungsbehörde hinterlegt werden. Diese beiden Fälle dienen nun als Pilotverfahren, die zeigen sollen, ob das Mietrecht auf diese Weise Handlungsspielräume bietet. Im Rahmen der koordinierten Kontrollen wird auch geprüft, ob das Mittel der Strafanzeige wegen Wucher gegen die betreffende Vermieterschaft zielführend sein kann. In den bisher im Jahr 2015 kontrollierten Liegenschaften wurde jedoch darauf verzichtet, da die Chancen einer solchen Anzeige von Mietrechtsexpertinnen und -experten als ausgesprochen gering eingeschätzt wurden.

Das Sozialdepartement überprüft zurzeit, inwiefern Anpassungen oder Ergänzungen der erwähnten Massnahmen die Situation der Menschen, die bei der Wohnungssuche besonders benachteiligt sind, weiter verbessern können.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen kann die Dringliche Interpellation wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wie beurteilen die Sozialen Dienste und die Asylorganisation (AOZ) die Versorgung der Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt (Armutsbetroffene – Working Poor, SozialhilfeempfängerInnen, EL- und IV-BezügerInnen, Flüchtlinge) mit zumutbarem Wohnraum?»):

Vorgängig ist die Situation des Zürcher Wohnungsmarkts soweit möglich beschrieben worden. Die Leerstandquote beträgt 0,76 Prozent. Auf dem Wohnungsmarkt gibt es demnach wenige leere Wohnungen. Personen mit tiefen Einkommen, Sozialhilfebezügerinnen und -bezüger sowie Flüchtlinge haben generell mehr Mühe, sich im Wohnungsmarkt durchzusetzen. Fehlen dann auch noch Referenzen von bisherigen Vermieterinnen oder Vermietern oder weisen die Betreibungsregister Einträge auf, erschwert dies die Wohnungssuche zusätzlich.

Zu Frage 2 («In wie vielen Fällen zahlen a) die Asylorganisation, b) die Sozialen Dienste den Mietzins direkt an die Hauseigentümer (mit Angabe des Anteils am Total der Fälle)?»):

a) Von insgesamt 1853 Fällen (ein Fall kann mehr als eine Person beinhalten) wohnten im Mai 2015 884 in einer Wohnung, die nicht von der AOZ gemietet wurde. In 615 der 884 Fälle (70 Prozent) überwies die AOZ die Miete direkt an die Vermieterin oder den Vermieter.

b) Im April 2015 überwiesen die SOD in 1964 Fällen (32 Prozent) die Miete direkt an die Vermieterinnen oder Vermieter. In 4128 Fällen (68 Prozent) wurde der Mietzins an die Klientin oder den Klienten überwiesen. Die Verteilung hat sich in den letzten Jahren nicht verändert. In diesen Fallzahlen nicht enthalten sind Personen, die sich in stationären Einrichtungen befinden (z. B. begleitetes Wohnen, Heimaufenthalt).

Zu Frage 3 («Wie viele Wohnungen/Zimmer mieten a) die Asylorganisation, b) die Sozialen Dienste direkt von Privaten, um diese anschliessend im Untermietverhältnis an KlientInnen weiterzugeben (mit Angabe des Anteils am Total der Haushalte)?»):

a) In von der AOZ gemietetem Wohnraum (plus temporäre Wohnsiedlungen) sind 969 von 1853 Fällen untergebracht. Die AOZ hat aktuell 25 Wohnungen von der städtischen Liegenschaftenverwaltung gemietet, die im Untermietverhältnis an Klientinnen und Klienten weitergegeben werden.

b) Die SOD mieten selbst keine Objekte, um diese im Untermietverhältnis an Klientinnen und Klienten weiterzugeben. Der mietrechtliche Vertrag besteht immer zwischen Klientin oder Klient und Vermieterin oder Vermieter.

Zu Frage 4 («Wie gehen die zuständigen Stellen der Stadt Zürich bzw. der Asylorganisation vor, wenn sie Kenntnis erhalten von

- a. gravierenden Mängeln an den Mietobjekten ihrer KlientInnen?
- b. zu kleinen Wohnflächen bzw. mangelhafter Ausstattung (WC, Dusche, Küche, Waschmöglichkeit, keine Fenster)?

c. **Wohnsituationen, die für Kinder – insbesondere Schulkinder – ungeeignet beziehungsweise untragbar sind?**

d. **übersetzten Mieten und anderen mietrechtlich nicht zulässigen Forderungen der Vermieter?»)**

a) Das Mietverhältnis besteht zwischen den Klientinnen oder Klienten und den Vermieterinnen oder Vermietern. Da die SOD oder die AOZ nicht Vertragspartei sind, können sie nur via Klientinnen und Klienten intervenieren. Die SOD und die AOZ informieren diese über Möglichkeiten, die sie innerhalb des Mietrechts haben und unterstützen sie bei der Durchsetzung oder vermitteln mietrechtliche Beratung. Manchmal kann bereits ein Gespräch mit der Vermieterin oder dem Vermieter die Situation verbessern. Auch dabei werden die Klientinnen und Klienten unterstützt. Ein weiteres Instrument sind die eingangs beschriebenen koordinierten Kontrollen.

b) Auch hier stehen die unter Antwort 4a) ausgeführten Instrumente zur Verfügung. Weiter werden bei Zimmern von Einzelpersonen mit Küche/Bad/WC zur Mitbenutzung seit dem 1. Oktober 2013 gemäss Vorgaben der Sozialbehörde nur noch Fr. 900.– statt Fr. 1100.– übernommen.

c) Die Erfahrungen der SOD zeigen, dass vor allem Einzelpersonen von prekären Wohnverhältnissen und untragbaren Zuständen betroffen sind. Lebt eine Familie mit Kindern in unzumutbaren Verhältnissen, verfügt die Stadt Zürich über geeignete Einrichtungen (z. B. Familienherbergen, Notwohnungen), um diese vorübergehend unterzubringen. Die AOZ kann zusätzlich eine Umplatzierung in von ihr selbst gemieteten Wohnraum anbieten.

d) Wie bereits unter Antwort 4a) erläutert, beraten die SOD und die AOZ ihre Klientinnen und Klienten über ihre mietrechtlichen Möglichkeiten und unterstützen sie bei der Durchführung.

Zu Frage 5 («Werden die Beschwerden von KlientInnen der AOZ bzw. der Sozialen Diensten über unzumutbare Mietverhältnisse von den jeweiligen Dienstabteilungen systematisch erfasst?»):

Die Beschwerden der Klientinnen und Klienten werden nicht systematisch erfasst. Jedoch stehen die Fallführenden der SOD und der AOZ im Austausch miteinander. Diesen sind die Liegenschaften mit gravierenden Mängeln bekannt. Dies erleichtert es unter anderem, koordinierte Kontrollen durchzuführen.

Zu Frage 6 («Gibt es einen Austausch mit den Schulen beziehungsweise den SchulsozialarbeiterInnen betreffend Wohnsituation der KlientInnen der Asylorganisation bzw der Sozialen Dienste?»):

Die Schulsozialarbeitenden beraten in Einzelfällen Familien, die in prekären Wohnverhältnissen leben, die das Kindeswohl beeinträchtigen können. Um das Kind und dessen Familie zu unterstützen, nehmen die Schulsozialarbeitenden auf Wunsch der Familie mit dem zuständigen Quartiersteam der SOD oder dem Beratungsteam der AOZ Kontakt auf.

Zu Frage 7 («Welche der bestehenden Ressourcen stehen in der Asylorganisation beziehungsweise den Sozialen Diensten für die obigen Aufgaben zur Verfügung? Kann der Stadtrat Aussagen über die Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen machen?»):

Die SOD verfügen über keine spezifischen Ressourcen für obige Aufgaben. Die Klientinnen und Klienten zu beraten und in ihrer Situation zu unterstützen gehört zum Grundauftrag der Fallführenden und muss im Rahmen der bestehenden Ressourcen erfolgen. Auch der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach der Sozialen Einrichtungen und Betriebe sowie der Fachbereich Wohnen der AOZ gehören zu den bestehenden Ressourcen. Des Weiteren gibt es private Organisationen, die sich in diesem Bereich engagieren.

In den einführenden Bemerkungen wird das Bündel an Massnahmen im Bereich Wohnen ausgeführt. Das Sozialdepartement überprüft zurzeit, inwiefern Anpassungen oder Ergänzungen der erwähnten Massnahmen die Situation der Menschen, die bei der Wohnungssuche besonders benachteiligt sind, weiter verbessern können.

Zu Frage 8 («Werden bekannte Problemliegenschaften von den zuständigen Ämtern (Baupolizei, Umwelt- und Gesundheitsschutz etc.) überprüft?»):

Die bereits früher durchgeführten Einzelkontrollen wurden bei gewissen Liegenschaften ab 2014 in koordinierte Kontrollen zusammengefasst. Dies hat zu einer verbesserten Wirksamkeit der Kontrolltätigkeit geführt. Seit Frühsommer 2015 sind nun auch Vertreterinnen und Vertreter der SOD und AOZ bei den Kontrollen mit dabei.

Zu Frage 9 («Welche Angebote können die Asylorganisation/die sozialen Dienste machen, wenn ein Umzug notwendig ist, weil a) die Wohnsituation ihrer KlientInnen unzumutbar ist oder b) das Mietverhältnis ausläuft?»):

Die SOD setzen gemeinsam mit den Sozialen Einrichtungen und Betrieben (SEB) alles daran, um Obdachlosigkeit zu verhindern. Den SOD stehen städtische Einrichtungen der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) – z. B. Notwohnungen, Familienherbergen, Begleitetes Wohnen, Notschlafstelle – sowie Betten in betreuten Wohneinrichtungen von privaten Trägerschaften (z. B. Wohnheime der Heilsarmee) zur Verfügung, um Klientinnen und Klienten adäquat unterzubringen, wenn die Wohnsituation unzumutbar ist oder wenn das Mietverhältnis ausläuft und Obdachlosigkeit droht. Im Jahr 2014 wurden 2134 Klientinnen und Klienten der SOD allein in städtischen Einrichtungen der SEB untergebracht. Zentrales Kriterium für die Unterbringung von Personen in städtischen Einrichtungen ist der Wohnsitz in der Stadt Zürich. Je nach Einrichtung ist eine Unterbringung an weitere Kriterien geknüpft.

Die AOZ kann bei prekären Mietverhältnissen oder in Notfällen, wenn ein Mietverhältnis ohne Anschlusslösung ausläuft, die Unterbringung in von der AOZ gemietetem Wohnraum anbieten.

Zu Frage 10 («Welche Zusammenarbeit pflegen die sozialen Dienste bzw die Asylorganisation mit öffentlichen, gemeinnützigen oder privaten Anbietern von Wohnungen, um die Versorgung der von ihnen unterstützten Personen mit zumutbarem Wohnraum (Wohnintegration) zu verbessern?»):

Die SOD und die AOZ sind ständig im Kontakt mit privaten Vermieterinnen oder Vermietern, Genossenschaften und Liegenschaftenverwaltung, um ihre Aufgaben zu erfüllen.

Zu Frage 11 («Hat der Stadtrat Kenntnis von entsprechenden Massnahmen zur Verhinderung von missbräuchlichen Mietverhältnissen bei Sozialhilfebeziehenden aus den anderen grösseren Städten in der Schweiz (Basel, Genf, Lausanne, Bern)?»):

Aus den Städten Basel und Bern ist bekannt, dass die Problematik dort ähnlich gelagert ist wie in der Stadt Zürich. Die Behörden gehen dort vergleichbar zur Stadt Zürich vor.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti