

**Auszug**  
**aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 12. Juli 2000

**1209. Schriftliche Anfrage von Peter Marti betreffend Wohnraumvermittlung, Aufgaben und Zielsetzung.** Am 19. April 2000 reichte Gemeinderat Peter Marti (FDP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2000/206 ein:

Im Stadtkreis 12 hat die ausländische Bevölkerung in den letzten Jahren überdurchschnittlich zugenommen. Diese Feststellung lässt sich mit angeblich «schlechter Wohnqualität» und dem mediengesteuerten niedrigen Sozialprestige eines Wohnsitzes in Schwamendingen nur zum kleinsten Teil erklären. Vermutungen gehen dahin, dass die von der einheimischen Bevölkerung als negativ empfundene Entwicklung auch von städtischen Stellen mitverursacht wird. Ein Indiz in diese Richtung gibt die Tatsache, dass, als einzigem Stadtkreis, im Jahr 1998 die Zahl der von anderen Quartieren nach Schwamendingen zugezogenen Ausländerinnen und Ausländer die Zahl der «Neuschwamendinger» schweizerischer Nationalität übersteigt. Ausserdem findet in der Wahrnehmung sowohl ausländischer als auch schweizerischer Quartierbewohner eine ungünstige Umschichtung innerhalb der nichtschweizerischen Wohnbevölkerung statt.

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche städtischen Stellen befassen sich direkt oder indirekt über subventionierte Organisationen mit Wohnraumvermittlung? Welches sind deren Aufgaben und Zielsetzungen im einzelnen?
2. Wie können die städtischen Stellen die eingangs erwähnten Vermutungen widerlegen? Ich bitte um
  - Zahlenmaterial über die letzten drei Jahre;
  - Aufgliederung nach Kategorien wie Notunterkunftsbenützer, Asylbewerber, Flüchtlinge, andere Schutzbedürftige, Straftlassene usw.
  - einen Vergleich zu anderen Stadtkreisen.
3. Sollten sich die Befürchtungen zu Tatsachen erhärten, erwarte ich gerne die Bekanntgabe der Gegenmassnahmen, welche der Stadtrat zu ergreifen gedenkt, um sein hochgestecktes Ziel «einer ausgeglicheneren sozialen und ethnischen Durchmischung der Quartiere» zu verwirklichen und «um eine Konzentration von sozial schwachen Migrantinnen und Migranten» (GR-Prot. vom 12. April 2000/Nr. 2316) auch in Schwamendingen zu vermeiden.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:** Mit Wohnraumvermittlung befassen sich die folgenden städtischen Ämter, Einrichtungen und Stiftungen:

Innerhalb des Finanzdepartements

- die Liegenschaftenverwaltung,
- die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien.

Innerhalb des Gesundheits- und Umweltdepartements

- die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich.

Innerhalb des Sozialdepartements

- die Soziale Wohnberatung,
- das Begleitete Wohnen,
- die Einrichtung Notwohnungen und
- die Wohnberatung der Asylkoordination.

Schliesslich die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Geschäftsräumen der Stadt Zürich (PWG): Sie ist keinem Departement zugeordnet.

ment zugeordnet. Ihr Zweck ist der Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls neu zu erstellen den Bauten preisgünstige Wohnungen und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

Das Sozialdepartement (SD) hat bis Ende 1998 verschiedene Wohn- und Obdachloseneinrichtungen – vorwiegend in den Kreisen 1, 3, 4 und 5 – mit wiederkehrenden Beiträgen objektorientiert subventioniert. Seit 1999 erfolgt die Subventionierung der stationären Wohn- und Obdachloseneinrichtungen subjektorientiert, d.h. die Beiträge werden direkt an die Bewohnerinnen und Bewohner – in der Regel SozialhilfeempfängerInnen – ausbezahlt. Mit dem Wechsel des Subventionsmodells wurde einerseits eine stärkere Ausrichtung auf den Markt angestrebt, andererseits eine Vereinfachung von administrativen Abläufen. Bei der Subventionierung von Angeboten im Wohnbereich ist das SD generell bestrebt, nur diejenigen Personen zu unterstützen, die auch fürsorgerechtlich ihren Wohnsitz in der Stadt Zürich haben. Es werden daher – wenn nicht über die Subjektfinanzierung – nur Leistungen für StadtzürcherInnen übernommen.

Daneben hat das SD Leistungsvereinbarungen mit folgenden privaten Anbietenden im Wohnbereich:

Leistungsanbieter	Leistung	Zielgruppe	Ziel	Anzahl Plätze
Team 72, Arbeitsgemeinschaft für Strafgefangene und -entlassene	Begleitetes Wohnen	Strafentlassene	Unterstützung bei der Reintegration und damit verbundenen Minimierung von Rückfällen	16, in Zürich-Oerlikon
Verein Zürcher Jugendwohnungen	Vermittlung von günstigem Wohnraum	Jugendliche bis 25 Jahre	Gesellschaftliche Integration von jungen Menschen, v.a. von sozial benachteiligten Jugendlichen	variabel, z. Z. 134 Personen in diversen Wohnungen, v.a. in den Kreisen 3, 4, 5
Gemeinschaft Arche: Integrierendes Wohnen	Begleitetes Wohnen	Jugendliche in Ausbildung, Jugendliche mit einer Suchtproblematik, Jugendliche mit psychischen Problemen	Reintegration in den Arbeitsmarkt, Stabilisierung mit dem Ziel der Integration in den normalen Wohnungsmarkt	24 Plätze, alle im Kreis 3
Verein Domicil	Vermittlung von günstigem Wohnraum in der ganzen Stadt, Beratung bei Nachbarschaftskonflikten	SozialhilfebezügerInnen, MigrantInnen (Familien)	Verbesserung der Wohnsituation, v.a. kindergerechtere Umgebung, Verminderung Umzugsmobilität und damit gesellschaftliche Integration	Anzahl vermittelter Wohnungen variiert; im Moment kein Mietverhältnis im Kreis 12
Verein Jolie-Villa	Vermittlung von Wohnraum	alleinerziehende Mütter	Verbesserung der Wohnraumsituation	Anzahl vermittelter Wohnungen variiert

Die vom Sozialdepartement geführten Einrichtungen haben folgende Aufgaben und Zielsetzungen:

Die Soziale Wohnberatung ist eine Beratungs- und Informationsstelle für Wohnungssuchende. Sie ist gleichzeitig Anmelde- und Abklärungsstelle für Notwohnungen, das Begleitete Wohnen und für Mütterwohnungen.

Das Begleitete Wohnen (BeWo) ermöglicht erwachsenen Menschen (Obdachlosen und von Obdachlosigkeit bedrohten) – unabhängig von ihrer momentanen persönlichen Lage – in einem eigenen Zimmer zu wohnen. Das BeWo vermietet, auf das ganze Stadtgebiet verteilt, vorwiegend möblierte Zimmer in diversen Liegenschaften. Den Mieterinnen/Mietern wird eine Bandbreite von verschiedenen Begleitmöglichkeiten angeboten.

Das Büro für Notwohnungen vermietet Wohnungen mit einem befristeten Mietvertrag an Familien sowie an Einzelpersonen mit Rente, die von Obdachlosigkeit bedroht sind und oft in schwierigen sozialen Verhältnissen leben. Die MieterInnen werden in ihren Bemühungen unterstützt, wieder zu einer geregelten und unbefristeten Wohnlösung zu gelangen. Angemietet werden Häuser und Wohnungen, die vor Renovationen oder Umnutzungen stehen oder abgebrochen werden sollen und die befristet genutzt werden können. 65 Prozent der Objekte stellt die Liegenschaftenverwaltung zur Verfügung, 25 Prozent stellen die Baugenossenschaften und 10 Prozent Private.

In der Asylorganisation befasst sich die dortige Wohnberatung mit der Vermittlung von Wohnraum an Asyl Suchende, für deren Betreuung die Stadt Zürich zuständig ist. Das Ziel ist die Unterbringung derjenigen Asyl Suchenden, die auf dem freien Markt keinen Wohnraum finden. Deshalb mietet die Asylorganisation Wohnraum, den sie dann weitervermietet.

Die dem Gesundheits- und Umweltdepartement zugeordnete öffentlich-rechtliche Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) befasst sich mit der Bereitstellung und Vermietung preiswerter Wohnungen für betagte EinwohnerInnen der Stadt Zürich, insbesondere für wenig begüterte. In ihren 29 Alterssiedlungen bietet die SAW auch diverse Dienstleistungen an, vor allem im sozialen und pflegerischen Bereich. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt an Einzelpersonen und Paare, die beim Wohnungsbezug einen Haushalt selbständig führen können, mindestens 60 Jahre alt sind und seit zwei Jahren ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich haben. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterschaft in subventionierten Wohnungen der SAW müssen den Regeln entsprechen. Sofern die Wohnungssuchenden die Kriterien erfüllen und in der Lage sind, eine Wartezeit zu überbrücken, können sie das Stadtgebiet und die Alterssiedlung frei wählen.

Die im Finanzdepartement angesiedelte Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien vermittelt Wohnraum an Familien mit in der Regel mindestens drei Kindern; Voraussetzungen: Bürgerrecht der Stadt Zürich oder mindestens zwei Jahre Wohnsitz in der Stadt, Ausländerinnen und Ausländer mit Niederlassungsbewilligung. Personen im öffentlichen Dienst müssen diese Voraussetzungen nicht erfüllen.

Für die Vermietung der Wohnungen der Liegenschaftenverwaltung gelten in erster Linie die vom Gemeinderat am 6. September 1995 beschlossenen Vermietungsrichtlinien. Danach ist insbesondere eine «gute soziale Durchmischung» in den einzelnen Liegenschaften anzustreben. Bei subventionierten Wohnungen müssen ausländische Personen mindestens zwei Jahre Wohnsitz im Kanton haben und über eine Niederlassungsbewilligung verfügen. Lässt sich die Durchmischung mangels Interesse von Schweizer Personen nicht erzielen,

werden die Wohnungen an möglichst gut integrierte Ausländerinnen und Ausländer vermietet. Die Liegenschaftenverwaltung unterstützt die Integration ausländischer Mieterinnen und Mieter durch die Begleitung von Siedlungsvereinen, die Unterstützung geselliger Anlässe der Mieterschaft sowie die Tätigkeit ihres Sozialdienstes.

Ferner fördert die Liegenschaftenverwaltung die soziale Durchmischung, indem sie einen Anteil der Wohnungen in stark subventionierten Überbauungen kontinuierlich in den freitragenden Wohnungsbau überführt und so die Vermietung an besser verdienende Personen ermöglicht. In die gleiche Richtung zielen umfassende Renovationen mit Grundrissverbesserungen, wie sie im stadträtlichen Legislaturschwerpunkt «10 000 Wohnungen» postuliert sind.

**Zu Frage 2:** Die Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftet in Schwamendingen 335 Wohnobjekte, das sind 2,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Ihr Einfluss auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Kreis 12 ist daher gering. 1999 gelangten 29 Wohnungen zur Vermietung, 16 davon an Personen ausländischer Herkunft. Die Angaben zu früheren Jahren lassen sich wegen eines Wechsels des EDV-Systems nicht mit verhältnismässigem Aufwand erheben; sie dürften sich jedoch in ähnlichem Rahmen halten.

Die Stiftung Alterswohnungen SAW unterhält im Stadtkreis 12 die folgenden Alterssiedlungen:

- Alterssiedlung Helen Keller, Helen Keller-Strasse 6  
Baujahr 1974; alle 88 Wohnungen sind subventioniert; der Anteil ausländischer Mieterinnen und Mieter beträgt 0,8 Prozent. In den letzten drei Jahren haben sich keine Veränderungen ergeben.
- Alterssiedlung Hirzenbach, Hirzenbachstrasse 87  
Baujahr 1964; alle 44 Wohnungen sind subventioniert. Der Komfort in dieser Siedlung kann nicht mehr als zeitgemäss betrachtet werden (keine Balkone, die vorhandenen Duschgelegenheiten liegen zentral im Erdgeschoss). Deshalb figuriert diese Siedlung auf dem Investitions- und Sanierungsplan der SAW als eine der nächsten Siedlungen, welche umgebaut und saniert werden müssen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind 41 Wohnungen an das Amt für soziale Einrichtungen vermietet worden (vgl. unten zum Begleiteten Wohnen).
- Alterssiedlung Überland, Ueberlandstrasse 477 und 483  
Baujahr 1972; alle 109 Wohnungen sind subventioniert. Der Anteil ausländischer Mieterinnen und Mieter beträgt 20 Prozent (je 6 Prozent der Kategorien F, B und C sowie 2 Prozent der Kat. N); in den letzten drei Jahren ist dieser Anteil leicht gestiegen. Festzuhalten ist, dass die örtliche Lage dieser Siedlung gerade für ältere Menschen ungünstig ist: keine nahen öffentlichen Verkehrsmittel und Einkaufsgelegenheiten, keine Verpflegungsmöglichkeiten zur Einnahme einer Hauptmahlzeit oder als Treffpunkt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die im Stadtkreis 12 liegenden Alterssiedlungen der SAW über eine teilweise ungenügende Infrastruktur innerhalb und ausserhalb des Wohnbereichs verfügen und nicht den Erwartungen betagter Menschen schweizerischer Herkunft entsprechen. Der im Vergleich zu den übrigen Alterssiedlungen der SAW etwas höhere Ausländeranteil unter den Mieterinnen und Mietern kann auf diesen Umstand zurückgeführt werden.

Das Begleitete Wohnen unterhält eine Liegenschaft im Kreis 12. Grundsätzlich kann man sagen, dass diese zu den ruhigeren BeWo-Liegenschaften gehört. Es werden dort prinzipiell keine Leute mit offensichtlichen Drogenproblemen eingemietet, weil das so mit der Stiftung für Alterswohnungen (Vermieterin) vereinbart wurde – u. a. aus Rücksicht auf die vier MieterInnen, welche noch einen direkten Vertrag mit der Stiftung haben. Auch sonst wird darauf geachtet, dort eher unauffällige Leute unterzubringen. Momentan leben 30 SchweizerInnen und 7 AusländerInnen im Hause. Die folgenden Übersichten zeigen die Verteilung des Begleiteten Wohnens über die Stadtkreise:

Das Begleitete Wohnen				
Anzahl belegter Plätze*				
Stadtkreis	7.97	7.98	7.99	4.00
1		1		
2	7	6		4
3	46	42	43	22
4	52	53	58	79
5	95	74	40	39
6	9			
7	58	56	49	50
8				
9	35	38	32	47
10	24	24	29	35
11	35	40	39	38
12	33	32	38	44
<b>Ganze Stadt</b>	<b>394</b>	<b>366</b>	<b>328</b>	<b>358</b>

**Legende:**  
\* Die Anzahl belegter Plätze entspricht auch der Anzahl vermieteter Zimmer (1 Person je Zimmer).

Das Begleitete Wohnen				
Anzahl Objekte**				
Stadtkreis	7.97	7.98	7.99	4.00
1		1		
2	1	1		1
3	7	6	6	5
4	9	9	10	10
5	10	8	6	6
6	1			
7	4	4	4	4
8				
9	4	4	3	4
10	3	3	4	4
11	5	5	4	4
12	1	1	1	1
<b>Ganze Stadt</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>39</b>

**Legende:**  
\*\* Die Anzahl Objekte entspricht der Anzahl Häuser, Liegenschaften.

Begleitetes Wohnen						
Aufteilung Anteil SchweizerInnen und AusländerInnen						
	BeWo-MieterInnen		Anzahl SchweizerInnen		Anzahl AusländerInnen	
	Total	Prozentwert	Anzahl	Prozentwert	Anzahl	Prozentwert
Kreis 12	37	100,0%	30	81,08%	7	18,92%
Ganze Stadt	358	100,0%	318	88,83%	40	11,17%

**Legende:**  
\* Die Zahlen für das Verhältnis SchweizerInnen/AusländerInnen ganze Stadt wurden aufgrund der Auszählung von 220 Mietverhältnissen ermittelt, Stand Mai 2000 (die Anzahl Mietverhältnisse ist genau ausgezählt).

Die folgenden Übersichten zeigen die Verteilung der Notwohnungen:

<b>Notwohnungen</b>				
<b>Auflistung entsprechend der Anzahl Objekte</b>				
Stadtkreis	<b>Anzahl Wohnungen</b>			
	Sept. 1997	Sept. 1998	Sept. 1999	Mai 2000
1	0	1	0	0
2	16	9	8	8
3	16	21	21	28
4	18	18	18	20
5	12	12	14	11
6	18	31	26	32
7	8	7	12	7
8	1	4	4	3
9	27	37	33	32
10	10	12	19	22
11	29	42	39	45
12	12	22	29	34
<b>Stadt Zürich</b>	<b>167</b>	<b>216</b>	<b>223</b>	<b>242</b>

<b>Notwohnungen</b>				
<b>Auflistung 1998 und Mai 2000, mit ergänzenden Bemerkungen</b>				
Stadtkreis	Anzahl Objekte	BewohnerInnen	Anzahl Objekte	BewohnerInnen
	Sept. 1998	Dez. 1998	Mai 2000	
1	1		0	
2	9		8	
3	21		28	
4	18		20	
5	12		11	
6	31		32	
7	7		7	
8	4		3	
9	37		32	
10	12		22	
11	42		45	
12	22		34**	126***
<b>Stadt Zürich</b>	<b>216</b>	<b>689 *</b>	<b>242</b>	<b>ca. 700</b>

**Legende:**  
 \* Nur die Gesamtzahl der BewohnerInnen verfügbar.  
 \*\* Per 30.5.2000 wohnen in 32 vermieteten Einheiten 52 Erwachsene und 74 Kinder (insgesamt also 126 Personen).  
 \*\*\* Per 30.6.2000 Rückgabe von 12 EFH mit insgesamt 86 BewohnerInnen (23 Erwachsenen und 43 Kinder)

<b>Notwohnungen</b>						
<b>Aufteilung Anteil SchweizerInnen und AusländerInnen</b>						
	<b>Notwohnungs-MieterInnen</b>				<b>AusländerInnen</b>	
	Total	Prozentwert	SchweizerInnen Anzahl	Prozentwert	Anzahl	Prozentwert
Kreis 12	126	100,00%	34	26,98%	92	73,02%
Ganze Stadt*	700	100,00%	140	20,00%	560	80,00%

**Legende:**  
 \* Die Zahlen für das Verhältnis SchweizerInnen/AusländerInnen ganze Stadt wurden aufgrund der Auszählung von 220 Mietverhältnissen ermittelt, Stand Mai 2000. (Die Anzahl der Notwohnungs-MieterInnen ist geschätzt.)

Die Asylorganisation hat in den letzten drei Jahren in fünf Mietobjekten im Kreis 12 sechzig Asyl Suchende untergebracht. Bezogen auf die Gesamtzahl von 1500 Asyl Suchenden, die durch die Asylorganisation durchschnittlich in den letzten drei Jahren in der Stadt Zürich untergebracht wurden, entspricht das einem Anteil von 4 Prozent. Über die Zahl der Privaten, die direkt Wohnraum an Asyl Suchende vermietet haben, liegen keine Angaben vor.

**Zu Frage 3:** Die oben aufgeführten Angaben und Zahlen belegen, dass von einer Benachteiligung Schwamendingens zugunsten anderer Stadtkreise durch städtische Stellen keine Rede sein kann und dass dahingehende Vermutungen nicht zutreffen.

Richtig ist hingegen, dass der ausländische Bevölkerungsanteil im Stadtkreis 12 überdurchschnittlich zugenommen hat; dabei ist allerdings festzuhalten, dass die Anteile in den Stadtkreisen 3, 4 und 5 nach wie vor deutlich höher sind:

Jahr	%-Anteil Stadt	%-Anteil Kreis 12	(Kreis 3	Kreis 4	Kreis 5)
1996	28,4%	30,0%	32,8%	46,1%	47,4%
1997	28,6%	31,2%	32,7%	45,4%	46,1%
1998	28,8%	32,2%	32,8%	44,6%	45,0%
1999	29,3%	33,4%	32,9%	44,2%	43,9%

Grundsätzlich richtig ist auch die Feststellung hinsichtlich der innerstädtischen Wanderungsbewegungen, jedenfalls wenn man auf die Gesamtbilanz der Stadtkreise abstellt. Eine differenzierte Beobachtung auf Quartiersebene zeigt, dass 1998 nicht nur in den Quartieren Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach mehr Ausländerinnen und Ausländer von anderen Quartieren zuzogen als SchweizerInnen, sondern auch in den Quartieren Hard, Altstetten und Seebach; auf das Saaten-Quartier trifft diese Aussage aber nicht zu.

Ein ganz wesentlicher Grund für diese Bevölkerungsentwicklung in Schwamendingen liegt – auch wenn die Anfrage dies nicht so sieht – in der Überalterung eines grossen Teils der Bausubstanz im Quartier mit einem sehr hohen Anteil von Genossenschaftswohnungen (41 Prozent, ganze Stadt 21 Prozent). 70 Prozent der heute bestehenden Gebäude wurden zwischen 1940 und 1960 gebaut. Zwischen 1995 und 1997 entstanden durch Neubauten lediglich 10 Wohnungen und durch Umbauten 40 Wohnungen. Gerade die alten, relativ bescheiden eingerichteten, aber günstigen Wohnungen verfügen in der Regel aber auch über ein familienfreundliches Umfeld (z.B. weniger Verkehr, mehr Grün), so dass der relativ starke Zuzug nach Schwamendingen auf einsichtigen Motiven beruht, ohne dass dafür städtischen Stellen ein Fehlverhalten vorgeworfen werden könnte. Als ein Ergebnis ist die Beobachtung zu machen, dass insbesondere ausländische Familien mit einem höheren Integrationsgrad die mit ihren spezifischen Problemen kämpfenden Kreise 3, 4 und 5 verlassen und auf der Suche nach einer höheren Wohnqualität nach Altstetten, Oerlikon oder eben Schwamendingen ziehen.

Ein anderes sind die integrationspolitisch unerwünschten Folgen, indem die vom Fragesteller vorgenommene Analyse – die, wie gesagt, nicht nur für Schwamendingen zutrifft – das spannungsfreie Mit- und Nebeneinander von schweizerischen und ausländischen Bevölkerungsteilen erschwert. Der Stadtrat strebt deshalb tatsächlich eine ausgeglichene soziale und ethnische Durchmischung der Quartiere an. Zu den dafür vorgesehenen Massnahmen gehören in erster Linie

Renovationen der überalterten Bausubstanz mit Grundrissverbesserungen, Neubauten, Landabgaben im Baurecht (der Stadtrat erinnert hier an seinen Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren»), Subventionsrückzahlungen sowie die Vermietungspolitik der Liegenschaftenverwaltung, die im Übrigen das kurzfristig Mögliche bereits umsetzt, indem sie Siedlungsvereine und Sozialberatung unterstützt.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Martin Brunner**