

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

vom 30. August 2000

**1459. Schriftliche Anfrage von Rolf André Siegenthaler-Benz betreffend Mieterschaft, Vermietung, Kündigungen und Sozialarbeit in der Wohnsiedlung Riedtli.** Am 17. Mai 2000 reichte Gemeinderat Rolf André Siegenthaler-Benz (SVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2000/236 ein:

Im Zusammenhang mit der Wohnsiedlung Riedtli bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Aus wie vielen Wohnungen welcher Grösse (Anzahl Zimmer und Fläche) und welchem Mietzins besteht die Wohnsiedlung Riedtli (bitte tabellarische Darstellung)?
2. Wie präsentiert sich die Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter, wie viele Familien (Anzahl Kinder) und Einzelpersonen wohnen in der Wohnsiedlung (bitte tabellarische Darstellung)?
3. Welches ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Einzelpersonen und Familien sowie die durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Alterskategorien (unter 30 Jahren, zwischen 30 und 50 Jahren, ab 50 Jahren, bitte tabellarische Darstellung)?
4. Wie hoch ist die Gesamtzahl der Mieterinnen und Mieter? Wie viele Mieterinnen und Mieter bezahlen den vollen Mietzins, wie viele profitieren von städtischen Mietzinszuschüssen?
5. Welche Wohnungen – bezogen auf die in Frage 1 gebildeten Kategorien – werden subventioniert (bitte tabellarische Aufstellung)?
6. Wie hoch ist die Summe (in Franken) der in der Wohnsiedlung Riedtli geleisteten Mietzinszuschüsse? Wie hoch sind (in Franken) die effektiv eingenommenen Mietzinse?
7. Besteht eine Zusammenarbeit zwischen der Liegenschaftenverwaltung und den Sozialdepartement bei der Zuweisung von Mietern in der Wohnsiedlung Riedtli? Wenn ja, mit welchen Stellen im Sozialdepartement besteht diese Zusammenarbeit?
8. Wurden in den vergangenen fünf Jahren der Wohnsiedlung Riedtli Mieterinnen und Mieter vom Sozialdepartement zugewiesen? Wenn ja, wie viele (bitte tabellarische Darstellung pro Jahr)?
9. Wie viele Beschwerden von Mieterinnen und Mietern bzw. von Ausstehenden gingen bezüglich Wohnsiedlung Riedtli bei der Liegenschaftenverwaltung in den letzten zwei Jahren ein? Was waren deren Gründe und wie wurden diese Beschwerden behandelt?
10. Wie viele Kündigungen wurden in den vergangenen fünf Jahren in der Wohnsiedlung Riedtli ausgesprochen und was waren deren Gründe?
11. Wie viele Kündigungen wurden von den Betroffenen angefochten und welche Instanzen hatten sich damit zu befassen? Was waren die Begründungen für die allfällig angefochtenen Kündigungen?
12. Wie viele Zu- bzw. Wegzüge erfolgten in der Wohnsiedlung Riedtli in den vergangenen fünf Jahren? Wie viele interne Wohnungswechsel erfolgten in den vergangenen fünf Jahren. Wie viele Mieter zogen von kleineren in grössere Wohnungen und umgekehrt (bitte um übersichtliche Darstellung)?
13. Wie viele Einsätze wurden von Sozialarbeitern in der Wohnsiedlung Riedtli in den vergangenen fünf Jahren geleistet? Wie viele Gesamtstunden wurden dabei verbucht und was sind die Kosten, die dadurch für die Stadt entstanden?
14. Welches waren die Gründe für diese Interventionen und zu welchem Resultat führten die Einsätze der Sozialarbeiter? In welcher Form wird über solche Einsätze rapportiert?

15. Kommt jeweils immer derselbe Sozialarbeiter zum Einsatz oder gibt es verschiedene, die in den letzten 5 Jahren in der Wohnsiedlung Riedtli wirkten?
16. Welche sonstigen von der Stadt bezahlten Gesundheits- oder Sozialdienste kamen in den vergangenen fünf Jahren in der Wohnsiedlung Riedtli zum Einsatz und aus welchen Gründen? Welche Kosten entstanden der Stadt hierdurch (bitte tabellarische Auflistung nach Jahr, Dienst und Kosten)?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:**

Anzahl Wohnungen	Zimmerzahl	Fläche m <sup>2</sup> *	Mietzins mtl. im Durchschnitt*
10	1-1,5	37- 46	500
44	2-2,5	45- 66	700
134	3-3,5	61-101	750
127	4-4,5	83-123	870
4	5-5,5	77-133	1080

319

\*Wohnungsgrössen und Mietzinse variieren.

**Zu den Fragen 2 und 3:** Gemäss Angaben des Statistischen Amtes wies die Wohnsiedlung Riedtli Ende 1998 folgende Altersstruktur auf:

Alter	1-18	18-39	40-64	ab 65	Total
Personen	206	195	227	100	728
Prozente	29	27	31	13	100

Die Erhebung der aktuellen Anzahl Personen, deren Alter und Zivilstand pro Wohnung durch den Vermieter ist aus Datenschutzgründen äusserst problematisch, wenn nicht unzulässig. Die Zuordnung aller unter derselben Strassennummer wohnenden Personen zu einer bestimmten Wohnung ist zurzeit auch dem Statistischen Amt nicht möglich, da keine offiziellen Wohnungsnummern registriert sind.

Die Liegenschaftenverwaltung achtet jedoch jeweils bei der Vermietung auf eine angemessene Belegung der Wohnungen im Sinne der vom Gemeinderat am 6. September 1995 erlassenen Vermietungsrichtlinien. Danach soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer in der Regel höchstens um 1 unterschreiten. Alleinerziehende sind einem Elternpaar gleichgestellt. Ferner kann der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit angemessen berücksichtigt werden.

Eine kontinuierliche Überprüfung der Personenzahl erfolgt gestützt auf die entsprechenden Rechtsgrundlagen nur bei subventionierten Wohnungen. Solche weist die Wohnsiedlung Riedtli jedoch nicht auf.

Es lässt sich jedoch festhalten, dass im Riedtli Ende 1998 im Ganzen 728 Personen in der nachfolgenden Zusammensetzung lebten:

Ehepaare mit oder ohne Kinder sowie Alleinerziehende	Kinder und Jugendliche sowie volljährige Kinder in einer Familie	Einzelpersonen, die allein, in einer Wohngemeinschaft oder in einer Familie* leben
279	230	219

\*z. B. Untermieter, verwandte Personen

**Zu den Fragen 4, 5 und 6:** Die Anzahl der Mietparteien ist identisch mit der Anzahl Wohnungen. Dabei werden neuere Mietverträge zusätzlich von der Ehegattin oder vom Ehegatten als zweite Miet-

partei unterzeichnet. Im Falle einer Wohngemeinschaft wird der Mietvertrag entweder von einem Hauptmieter oder (bei geringer Anzahl) von allen Personen unterzeichnet.

113 Wohnungen werden gemäss Erhebungen des Statistischen Amtes von einem Ehepaar ohne Kinder oder von einer Familie bewohnt. Weitere 53 Wohnungen werden von einem alleinerziehenden Elternteil mit Kind bewohnt, zusammen somit 166 Wohnungen. In den übrigen 153 Wohnungen wohnen Einzelpersonen. Darunter befinden sich auch 2 von Wohngemeinschaften bewohnte Wohnungen sowie 9 Wohnungen, in welchen ebenfalls Einzelpersonen wohnen, wobei als Mieterin die Studentische Wohn-Genossenschaft Zürich (Woko) auftritt (Stand 1998).

Wie bereits in der Antwort auf die Interpellation Siegenthaler GR Nr. 99/216 (Stadtratsbeschluss vom 27. Oktober 1999) festgehalten, weist das Riedtli keine subventionierten Wohnungen auf. Es werden auch keine Mietzinszuschüsse gewährt. Hingegen ist festzuhalten, dass rund  $\frac{3}{4}$  der 319 Mietverträge noch keinen kostendeckenden Mietzins aufweisen.

(NB: Als kostendeckender Mietzins ist diejenige Grösse zu verstehen, welche neben der Verzinsung des investierten Kapitals und der Deckung der laufenden Kosten auch die Rückstellungen für spätere umfassende Renovationen erlaubt. Immerhin kann festgehalten werden, dass die aktuellen Mietzeinnahmen im Riedtli die Kapitalkosten, die jährlichen Abgaben sowie die Aufwendungen für den laufenden Unterhalt und die Verwaltung ausreichend abdecken; die Rückstellungen sind hingegen noch ungenügend.)

Eine Anpassung in laufenden Mietverhältnissen ist aus mietrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Anpassung kann daher jeweils nur bei einer Neuvermietung erzielt werden.

Der Nettomietzins der ganzen Überbauung beträgt per Mitte 2000 monatlich Fr. 255 014.-.

**Zu den Fragen 7 und 8:** Nein.

**Zu Frage 9:** Beschwerden aus der Mieterschaft oder von Aussenstehenden können völlig unterschiedliche Objekte und Sachverhalte betreffen. Sie reichen von der gewöhnlichen Mängelbekanntgabe über Klagen über andere Bewohnerinnen und Bewohner bis hin zur Äusserung der Unzufriedenheit über die Erledigung einer Angelegenheit durch die Verwaltung oder den Hauswart. Die Zahl der Beschwerden wird nicht erfasst. Vielfach handelt es sich auch nicht um eigentliche Beschwerden, sondern um Hinweise, Anregungen oder Anfragen. Es kann jedoch festgehalten werden, dass sich die Wohnsiedlung Riedtli diesbezüglich nicht von anderen Wohnsiedlungen unterscheidet.

In den letzten 2 Jahren führten beispielsweise etwa folgende Sachverhalte zu Beanstandungen oder Anregungen:

- *Sprayereien*  
Massnahme: Laufende Beseitigung entsprechend den für die Stadtverwaltung geltenden Grundsätzen.
- *Nutzung der Wiese*  
Massnahme: In einem Rundschreiben an alle Mieterinnen und Mieter wurde u.a. der Antrag einer Mieterin für eine eingeschränkte Nutzung der grossen Wiese zu Spielzwecken aufge-

nommen. Dieser stiess auf die vehemente Ablehnung durch gegen 100 Mieterinnen und Mietern. Die übrigen Mieterinnen und Mieter äusserten sich weder negativ noch positiv. In der Folge verzichtete die Liegenschaftenverwaltung auf eine Reglementierung.

- *Naturnahe Pflege der Gartenanlagen*

Massnahme: Schaffen von Verständnis für die vom Hergebrachten abweichende Gartenpflege. Soweit die Kritik berechtigt war, wurde ihr durch die Arbeitsvergebung an eine externe Fachfirma Rechnung getragen.

Bei Klagen über das Verhalten anderer Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen die sachdienlichen Abklärungen durch die Verwaltung, bei komplexeren Fällen unter Beizug des Sozialdienstes der Liegenschaftenverwaltung.

**Zu den Fragen 10 und 11:** In den letzten 5 Jahren sprach die Liegenschaftenverwaltung zwei Kündigungen aus. In beiden Fällen bildete die Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme auf die Hausbewohner- und Nachbarschaft der Hintergrund. Im ersten Fall wurde die Kündigung durch die Schlichtungsbehörde bestätigt und nicht mehr weiter angefochten. Im zweiten Fall wurde die Kündigung von der Mieterschaft ebenfalls angefochten. Alle Instanzen bis zum Bundesgericht gaben jedoch der Liegenschaftenverwaltung Recht.

**Zu Frage 12:** Die Gründe für den Wegzug aus der Wohnsiedlung Riedtli werden von der Liegenschaftenverwaltung nicht erhoben und sind ihr daher nicht bekannt. Grund für einen internen Wohnungswechsel ist ausschliesslich der Umzug in eine kleinere oder in eine grössere Wohnung. Er erfolgt ebenfalls in Beachtung der Vermietungsrichtlinien. Selbstverständlich sind solche Tausche nur möglich, wenn ein geeignetes Tauschobjekt vorhanden ist. Von 1995 bis Juni 2000 fanden die folgenden Wechsel statt:

Wegzug aus Siedlung	88
Tausch in grössere Wohnung*	17
Tausch in kleinere Wohnung*	3
<b>Total</b>	<b>108</b>

\*Die in der Antwort zur Interpellation Siegenthaler (GR Nr. 99/216, StRB Nr. 1795/1999) aufgeführten 32 Wohnungstausche enthielten irrtümlich auch die Wechsel in andere städtische Wohnungen.

**Zu den Fragen 13, 14 und 15:** In der Liegenschaftenverwaltung, welche rund 10 000 Wohnungen verwaltet, besteht ein Sozialdienst (1,5 Stellenwerte) mit einer Sozialarbeiterin und einem Sozialarbeiter. Dieser Dienst gelangt insbesondere bei folgenden Sachverhalten zum Einsatz:

- Psychische Störungen
- Schwerwiegende Anzeichen für Vereinsamung oder andere Schwierigkeiten
- Grössere Schwierigkeiten im Zusammenleben
- Zahlungsschwierigkeiten, die zu einer Kündigung führen können
- Gemeinwesenarbeit (Initiierung oder Unterstützung von Mietervereinigungen oder Aktivitäten zur Förderung des Zusammenlebens, wie beispielsweise die Schaffung von Gemeinschaftsräumen).

Der Sozialdienst ist nur beratend und vermittelnd tätig. Das heisst, er nimmt keine eigentlichen Betreuungsaufgaben wahr, sondern vermittelt an zuständige Stellen oder leitet Massnahmen ein, wie zum Beispiel eine Verbeiständung.

Für die Wohnsiedlung Riedtli ist seit 1990 derselbe Sozialarbeiter tätig. Er wurde seit 1995 in folgenden Fällen beigezogen:

Jahr	Aufwand Stunden etwa	Vorfall	Erledigung
1995	5	Nachbarschaftskonflikt (Lärm, Waschküchenbenützung)	Konflikt konnte beigelegt werden
	10	Nachbarschaftskonflikt (Kinderlärm, Waschküchenbenützung)	Umzug der einen Partei in eine andere Wohnung
1997	3	Finanzielle Probleme	Beratung (Ausstände bezahlt)
	25	Nachbarschaftskonflikt (Lärm, Waschküchenbenützung, soziales Verhalten)	Kündigung durch Stadt
1998	10	Nachbarschaftskonflikt	Beilegung des Konfliktes
1999	5	Nachbarschaftskonflikt	Kündigung durch Stadt
	10	Nachbarschaftskonflikt	Beilegung des Konfliktes
	2	Nachbarschaftskonflikt	Beilegung des Konfliktes durch privatrechtliche Erledigung der Parteien.

Eine Kostenrechnung über die Einsätze des Sozialdienstes wird nicht geführt; die geschilderten Massnahmen sind Teil der Aufwandes der Verwaltung. Der fachspezifisch ausgebildete Sozialdienst kann diese Aufgaben jedoch meistens effizienter erledigen als die einzelnen Verwaltungsteams.

Der Sozialdienst wird auf schriftlichen Auftrag (Formular) des jeweils zuständigen Verwaltungsteams hin tätig und rapportiert auf dem gleichen Formular über die Erledigung. In speziellen Fällen wird die Geschäftsleitung beigezogen. Aus Datenschutzgründen haben die Verwaltungsteams in allfällige weitere vom Sozialdienst angelegte Akten, welche persönliche Daten der Betroffenen enthalten, keine Einsicht.

**Zu Frage 16:** Die Liegenschaftenverwaltung hat keine weiteren Gesundheits- oder Sozialdienste beigezogen. Ob Mieter und Mieterinnen selber gewisse Dienste wie Quartierberatungsstellen, Amtsvormundschaft, Stadtärztlichen Dienst, Spitex usw. beigezogen haben, weiss die Liegenschaftenverwaltung nicht; sie kann diese Angaben aus Datenschutzgründen und aus praktischen Gründen auch nicht erheben.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Martin Brunner**