

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

vom 23. Juni 1999

1078. Interpellation von Markus Schwyn betreffend Ausländeranteil in städtischen Wohnungen. Am 16. Dezember 1998 reichte Gemeinderat Markus Schwyn (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 98/437 ein:

Die Einwohnerzahl in der Stadt Zürich ist in den letzten Jahren konstant gesunken, jene der Ausländer hingegen gestiegen. Die Stadt Zürich tritt als eine der grössten Anbieterin von Wohnungen auf. Ein grosser Teil dieser Wohnungen wird an Personen ausländischer Nationalität vermietet.

In diesem Zusammenhang bitte ich um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Wohnungen vermietet die Stadt Zürich? (Der Interpellant bittet um eine Gliederung nach Siedlungen und um eine Unterteilung nach den drei Subventionsklassen sozial/allgemein/freitragend).
2. Wie hoch ist der Ausländeranteil in diesen Wohnungen? (Der Interpellant bittet um die gleiche Gliederung wie unter Punkt 1).
3. Welches sind die Gründe für den hohen Ausländeranteil? Besteht ein direkter oder indirekter Zusammenhang zwischen der Höhe des Ausländeranteils und der städtischen Vermietpraxis?
4. Wie hoch ist die Belegungsdichte (Bewohner pro Zimmer) bei der ausländischen Bevölkerung?
5. Was gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, damit wieder vermehrt Schweizer die Wohnungen mieten können/wollen?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Die Stadt besitzt zusammen mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, der Stiftung Alterswohnungen sowie der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen die ansehnliche Zahl von rund 12 000 Wohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand auf Stadtgebiet sind dies jedoch nur 6,7 Prozent, so dass ihr Einfluss auf den Wohnungsmarkt nicht überschätzt werden darf. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die stadteigenen Wohnungen im engeren Sinn, also ohne Stiftungen.

Zu Frage 1: Die früheren Subventionskategorien «sozial» und «allgemein» wurden 1991 durch die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Bezeichnungen abgelöst. Die seit 1. Januar 1999 gültigen Einkommens- und Vermögensgrenzen stützen sich auf die kantonale Wohnbauförderungsverordnung.

	Familienwohnungen I Behindertenwohnungen I Alterswohnungen I (stark subventioniert für kleinere Einkommen)	Familienwohnungen II Behindertenwohnungen II Alterswohnungen II (subventioniert für mittlere Einkommen)
Max. steuerbares Einkommen Fr.	45 000 (1 Person) 53 000 (2 und mehr Personen)	53 000 (1 Person) 63 000 (2 und mehr Personen)
Max. steuerbares Vermögen Fr.	200 000*	200 000*

* $\frac{1}{20}$ des Fr. 100 000.- übersteigenden Vermögens wird als Einkommen angerechnet

Die subventionierten Wohnungen befinden sich in den 56 Wohnsiedlungen. Die sogenannten Fiskalliegenschaften (von der Stadt erworbene Einzelliegenschaften) enthalten keine subventionierten Wohnungen.

Bis in die 70er Jahre sind die kommunalen Wohnsiedlungen teilweise ausschliesslich im subventionierten Wohnungsbau erstellt worden. Aus heutiger Sicht ist dies nicht mehr zweckmässig, streben doch Stadtrat und Liegenschaftenverwaltung in den kommunalen Wohnsiedlungen eine ausgewogene soziale Durchmischung an. Diese Zielsetzung hat der Gemeinderat am 6. September 1995 durch die Verabschiedung von Vermietungsgrundsätzen bestätigt: «Ziel ist eine gute soziale Durchmischung der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen.»

Aus diesem Grund überführt die Liegenschaftenverwaltung seit einigen Jahren bei Wohnungswechseln oder auch aufgrund der Einkommensentwicklung der Mieterschaft einzelne subventionierte Wohnungen in den freitragenden Wohnungsbau (sog. «Auskäufe»). 1997 waren dies beispielsweise 84 Wohnungen und 1998 313 Wohnungen. In diesem Zusammenhang erstattete sie der Stadtkasse 2,18 Mio. bzw. 4,6 Mio. Franken an Subventionen zurück.

Weil die Anpassung an die genannte Zielsetzung noch nicht abgeschlossen ist, stellt die nachfolgende Wohnungsverteilung auf die einzelnen Kategorien eine Momentaufnahme (Stand 31. Dezember 1998) dar.

Wohnsiedlung	Kat. I	Kat. II	freitragend	Total
I. Wohnsiedlungen				
Au			17	17
Bernerstrasse	208	15	44	267
Bienenstrasse	3	1	16	20
Birkenhof			101	101
Bullingerhof			223	223
Döltshalde	126		18	144
Erismannhof			169	169
Farbhof	175		9	184
Furtal	62		123	185
Gattikerstrasse		12		12
Glatt I	26	18		44
Glatt II	11		1	12
Glaubten I	193	1		194
Glaubten II	56			56
Glaubten III	61	8	49	118
Grossacker			79	79
Hardau I	79		1	80
Hardau II	303	168	132	603
Heiligfeld I	127			127
Heiligfeld II	70		1	71
Heiligfeld III	192			192
Herbstweg	50		2	52

Wohnsiedlung	Kat. I	Kat. II	freitragend	Total
1. Wohnsiedlungen				
Heumatt	120	35	3	158
Heuried	86	60	35	181
Kehlhof	52			52
Kürberg			21	21
Leimgrübel	160		29	189
Limmat I			253	253
Limmat II	66	16	64	146
Lochergut	184	87	81	352
Luchswiesen	72			72
Luggweg	145		3	148
Manegg	75		1	76
Möhrlistrasse		71	2	73
Nordstrasse			150	150
Paradies	106	76	38	220
Rautstrasse	43		4	47
Rebhügel	23	54	52	129
Riedtli			328	328
Saatlenzelg	22		10	32
Salzweg	130			130
Scheuchzerstrasse	27	70	2	99
Selnau	15	14	35	64
Sihlfeld			76	76
Sydefädeli	28	16	22	66
Tiefenbrunnen	45	22	35	102
Tobelhof	14		1	15
Ueberlandstrasse			32	32
Unteraffoltern I	72			72
Unteraffoltern II	185		79	264
Unteraffoltern III	12		50	62
Utohof	104	32	26	162
Vorderberg		28		28
Wildbach		46	1	47
Würzgraben	23		7	30
Zurlinden			185	185
2. Fiskalliegenschaften			2775	2775
Total	3551	850	5385	9786
	<i>36%</i>	<i>9%</i>	<i>55%</i>	

Zu den Fragen 2 bis 3: Die Wohnbevölkerung entwickelte sich in den letzten 5 Jahren wie folgt:

	1994	1995	1996	1997	1998
Schweizer/innen	261 550	259 361	257 600	256 039	255 523
Ausländer/innen	99 298	101 465	102 048	102 555	103 550
Total	360 848	360 826	359 648	358 594	359 073
<i>Anteil Ausländer/innen %</i>	<i>27,7</i>	<i>28,1</i>	<i>28,4</i>	<i>28,6</i>	<i>28,8</i>

Bei der Vermietung subventionierter Wohnungen unterscheidet das kantonale Wohnbauförderungsgesetz nicht primär zwischen schweizerischen und ausländischen Staatsangehörigen. Mieterinnen und Mieter müssen seit mindestens zwei Jahren Wohnsitz im Kanton Zürich haben, Personen ausländischer Herkunft bedürfen überdies der Niederlassungsbewilligung. Aufgrund dieser Voraussetzungen handelt es sich somit um zumeist gut integrierte ausländische Mieterinnen und Mieter.

Es sei an dieser Stelle ausserdem wie schon in früheren Beantwortungen parlamentarischer Anfragen darauf hingewiesen, dass die blosser Unterscheidung nach schweizerischen und ausländischen Mieterinnen und Mietern kaum etwas über den Integrationsgrad aussagt. Ausschlaggebend sind vor allem deren Aufenthaltsdauer in der Schweiz, die Sprachkenntnisse, das kulturelle Selbstverständnis und der Integrationswille. Der Integrationsgrad ist aber mit rein statistischen Erhebungen und Auswertungen nicht feststellbar.

Ausländerinnen und Ausländer ohne Niederlassungsbewilligung dürfen somit nach kantonalem Recht nur eine unsubventionierte («freitragende») Wohnung beziehen. In stark immissionsbelasteten Siedlungen oder Quartierteilen mit niedrigem Sozialprestige und hohem Anteil an ausländischen Personen sind sie jedoch oftmals die einzigen Mietbewerbenden. Um in solchen Fällen eine ausgewogene Mieterstruktur sicherzustellen, sind eine Verbesserung des Wohnumfeldes und weitere Massnahmen gemäss einem der Legislaturziele des Stadtrates «Aufwertung von Stadtgebieten» Voraussetzung.

Der Stadtrat hat darauf auch in seiner Stellungnahme zur Motion Maissen betreffend Renovation der Wohnsiedlung Hardau II hingewiesen. Für das Gebiet der Hardau werden im Bereich des Verkehrs, des sozialen Umfelds, der Sicherheit und des Schulangebots Massnahmenpakete zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnquartiers ausgearbeitet.

Bei der Vermietung der städtischen Wohnungen berücksichtigt die Liegenschaftenverwaltung seit je auch Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, wie dies in den vom Gemeinderat am 6. September 1995 beschlossenen Vermietungsgrundsätzen festgehalten ist. Zu diesem Personenkreis gehören u. a. auch ausländische Mietinteressierte, wobei aber erstens die ausgewogene Durchmischung Vorrang hat und zweitens unter den auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten primär Alleinerziehende sowie einkommensschwache Einzelpersonen und Familien gemeint sind. Diese beanspruchen in der Regel auch keinen Wohnraum, wie er von Familien des Mittelstandes nachgefragt wird.

1993 erhob die Liegenschaftenverwaltung zusammen mit dem statistischen Amt den Anteil der ausländischen Bewohnerschaft (einschliesslich Kinder) in den Wohnsiedlungen. Er betrug 28,6 Prozent und lag damit leicht über dem seinerzeitigen gesamtstädtischen Durchschnitt von 26,8 Prozent. Da sich die Vermietungspraxis seither nicht grundsätzlich geändert hat, dürfte sich das Bild nicht wesentlich verändert haben. Aus diesem Grund wurde auf eine erneute Erhebung verzichtet.

Aus all diesen Gründen verzichtet der Stadtrat auf eine aufwendige detaillierte Neuerhebung, die über den Integrationsgrad der ausländischen Mieterschaft doch keinen Aufschluss geben könnte.

Zu Frage 4: Die kantonalen und städtischen Subventionsvorschriften sehen nur Mindest-Belegungsvorschriften für subventionierte Wohnungen, nicht jedoch Maximal-Vorschriften vor. Die Liegenschaftsverwaltung achtet bei der Vermietung auf eine der Zimmerzahl entsprechende Belegung der Wohnungen, führt aber keine Statistik über die effektive Belegungszahl von Wohnungen. Eine Überwachung der ausländischen Wohnungsmieterinnen und -mieter würde dem Persönlichkeitsschutz widersprechen und kommt aus rechtsstaatlichen Gründen nicht in Betracht.

Zu Frage 5: Die Liegenschaftsverwaltung ist selbstverständlich bestrebt, bei der Vermietung eine möglichst gute Durchmischung in den Wohnhäusern zu erzielen. Wenn vereinzelte Häuser einen über dem Durchschnitt liegenden Anteil an ausländischen Bewohnenden aufweisen, dann liegt dies sicher nicht daran, dass Schweizerinnen und Schweizer bei der Vermietung benachteiligt würden, sondern an deren mangelndem Interesse. Daran vermag oft auch ein guter Ausbaustandard nichts zu ändern. Ausschlaggebend in solchen Fällen sind entweder die älteren kleinräumigen Grundrisse, meistens aber das Wohnumfeld, das beispielsweise durch starke Verkehrsimmissionen geprägt ist.

Die vereinzelt höheren Konzentrationen an Ausländerinnen und Ausländern lassen sich somit nicht auf die Vermietungspolitik zurückführen bzw. durch eine Änderung der Vermietungspolitik korrigieren. Eine bessere Durchmischung erhält man im günstigsten Fall durch eine Renovation der Bausubstanz, in der Regel aber nur durch die Schaffung attraktiverer Grundrisse, verbunden mit damit einhergehenden nachhaltigen Verbesserungen beim Wohnumfeld. Es sei an dieser Stelle nochmals auf das Legislaturprojekt des Stadtrates «Aufwertung von Stadtgebieten» hingewiesen, mit dem in belasteten Gebieten deutliche Verbesserungen angestrebt werden.

Sodann rechnet der Stadtrat auch mit einer besseren Bevölkerungsdurchmischung durch das Legislaturprojekt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». Dieses will zusammen mit Privaten die Entstehung zusätzlicher grosszügiger Familienwohnungen auf dem ganzen Stadtgebiet fördern, einerseits durch Neubauten, andererseits durch Grundrissänderungen bei den zahlenmässig übervertretenen älteren Ein- bis Dreizimmerwohnungen.

Im Neubaubereich beteiligt sich die Stadt am Legislaturprojekt mit der Wohnsiedlung «Stiglenstrasse» primär, aber mit der Abgabe baureifer Parzellen im Baurecht an Baugenossenschaften und zusätzlich mit dem Verkauf einiger Grundstücke.

Beim eigenen Wohnungsbestand wird die Liegenschaftsverwaltung ihr Augenmerk bei Renovationen künftig noch stärker als bisher auf Grundrissverbesserungen legen. Auch wird sie in vertretbarem Rahmen weiterhin gezielt subventionierte Wohnungen in den freitragenden Wohnungsbau überführen und damit gleichzeitig verhindern, dass gut integrierte Mieterinnen und Mieter die bisherige Wohnung wegen der Subventionsvorschriften verlassen müssen. Letzteres gewinnt an Bedeutung, weil der Kanton die zulässigen Einkommenslimiten für den subventionierten Wohnungsbau leider gesenkt hat.

Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber-Stellvertreter