

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

vom 24. März 2010

533. Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und Rebekka Wyler und 34 Mitunterzeichnenden betreffend Reglement und Tarifordnung für städtische Notwohnungen. Am 3. März 2010 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL) und Gemeinderätin Rebekka Wyler (SP) folgende dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/124, ein:

Am 28. Oktober 2009 hat der Stadtrat ein neues Reglement für die Notwohnungen beschlossen (StRB 1406). Am 9. November 2009 sind mit Verfügung des Vorstehers des Sozialdepartements die Tarife für die Notwohnungen ab 2010 erlassen worden. Gestützt auf diese Beschlüsse haben die Mieterinnen in den städtischen Notwohnungen und dem Begleiteten Wohnen Mitte Januar neue Verträge mit massiven Mietaufschlägen erhalten.

Im Zusammenhang mit dem neuen Reglement und der neuen Tarifordnung bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie wirken sich die Tarifierhöhungen für die Verwaltung finanziell aus (Mehr-/Mindereinnahmen):
 - a. bei der SEB?
 - b. bei den Sozialen Diensten?
 - c. bei weiteren betroffenen Dienststellen?
2. Wie gross ist die Zahl der Mieter/-innen von Notwohnungen und Bewo-Zimmern, die bis zur Erhöhung der Mieten keine Sozialhilfe, keine IV- und keine Ergänzungsleistungen bezogen haben? (Bitte um Zahlen-Übersicht für das Jahr 2009: Anzahl MieterInnen/BewohnerInnen mit IV, EL, Gemeindebeiträge, Wohnzuschüsse, kombinierte Unterstützungsleistungen, keine Unterstützung.)
3. Werden die höheren Mietzinse und die Betreuungspauschalen in allen Fällen von der Sozialhilfe beziehungsweise den IV/EL-Beiträgen gedeckt? In welchen Fällen müssen die MieterInnen/BewohnerInnen die Mietzins erhöhungen ganz oder teilweise «aus dem eigenen Sack» bezahlen oder eine Reduktion der für die Bestreitung des Lebensunterhalts bestimmten Gelder hinnehmen? Wie hoch sind die Einbussen am verfügbaren Einkommen?
4. Welche Kostenbestandteile wurden bei der Berechnung der Tarife für
 - a) Miete (Miete, Nebenkosten, Verwaltungsaufwand, weiteres)
 - b) Betreuungspauschale (Aufwandtypen) berücksichtigt? Wie hoch sind diese Kostenbestandteile? (Bitte um eine Übersicht über die durchschnittlichen Kosten für die einzelnen Bestandteile sowie der Grundlage der Erhebung.)
5. Ist geprüft worden, ob die auf die effektiven Mietkosten geschlagenen Verwaltungskosten der SEB nicht zu einem missbräuchlichen Mietzins führen? Wenn Ja: Was war das Ergebnis dieser Prüfung?
6. Auf welcher Basis ist die Mietzinsdifferenz zwischen «niedrigem» und «normalem» Ausbaustandard (100 Franken Mietzinsdifferenz für eine 3-Zimmer-Wohnung) kalkuliert worden?
7. Was passiert mit Personen, die die neuen Mietverträge nicht unterzeichnen? Erhalten die Mieterinnen Zeit, ihre Wohnsituation zu ändern? Wird bei Nichtbefolgen der Auszugsfrist eine Ausweisung gerichtlich beantragt? Werden die Zimmer/Wohnungen polizeilich geräumt?
8. Wäre es nicht angezeigt, bei den Notwohnungsverträgen den Mietvertrag und die Betreuungsvereinbarung voneinander zu trennen? Ist diese Kopplung mietrechtlich vertretbar?

9. Weshalb wird die Betreuungsvereinbarung an eine Zahlungspflicht gekoppelt? Ist es aus professioneller Sicht vertretbar, eine obligatorische Sozialberatung an eine Zahlungspflicht zu koppeln?
10. Wieso wird im Hinblick auf die Wiederherstellung der «Wohnfähigkeit» nicht versucht, ein reguläres, mit den Gepflogenheiten auf dem Mietmarkt so weit als möglich vergleichbares Mietverhältnis zwischen der Stadt und den Mieterinnen einzurichten?
11. Weshalb wurde die maximale Aufenthaltsdauer von drei auf zwei Jahre verkürzt? Wieso geht man davon aus, dass die Leute schneller wieder schneller «wohnfähig» werden und die Mietzinse auf dem Wohnungsmarkt bezahlen können?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Die folgende Tabelle gibt Auskunft über Mehr- und Minderausgaben, die sich aus der Tarifierhöhung bei den städtischen Notwohnungen und dem Begleiteten Wohnen (Bewo) ergeben (Angaben in Mio. Franken):

DA	Mindereinnahmen	Mehreinnahmen	Saldo
Notwohnungen			
SEB		-2,3	-2,3
SOD	1,8	-0,4	1,4
AZL	0,06	-0,03	0,03
Bewo			
SEB		-2,5	-2,5
SOD	1,6	-0,3	1,3
AZL	0,8	-0,24	0,56
Total	4,26	-5,77	-1,51

Zu Frage 2: Von den 327 Klientinnen und Klienten, die am 31. Dezember 2009 im Bewo wohnten, bezogen sechs weder Sozialhilfe noch eine IV-Rente noch Zusatzleistungen und bestritten ihren Lebensunterhalt ausschliesslich mit Mitteln aus eigener Erwerbstätigkeit. Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Herkunft der Mittel, welche den Klientinnen und Klienten des Bewo zur Verfügung stehen:

Einkommen am 31. Dezember 2009 (mit Mehrfachnennungen pro Fall)	ja	nein	Total
Sozialhilfe	202	125	327
ALV	-	327	327
IV-Rente	122	205	327
AHV-Rente	3	324	327
Zusatzleistungen	113	214	327
aus Erwerbstätigkeit	14	313	327
ausschliesslich Erwerbstätigkeit	6	321	327
IV plus ZL plus Sozialhilfe	5	322	327

Von den 268 Familien und Renten beziehenden Einzelpersonen, die am 31. Dezember 2009 in einer städtischen Notwohnung wohnten, bestritten 78 ihren Lebensunterhalt ausschliesslich mit Mitteln aus eigener Erwerbstätigkeit. Die folgende Tabelle zeigt die Herkunft der zur Verfügung stehenden Mittel auf:

Einkommen am 31. Dezember 2009 (mit Mehrfachnennungen pro Fall)	ja	nein	Total
Sozialhilfe	132	136	268
ALV	17	251	268
IV-Rente	52	216	268
AHV-Rente	13	255	268
Zusatzleistungen	39	229	268
aus Erwerbstätigkeit	134	134	268
ausschliesslich Erwerbstätigkeit	78	190	268
IV und ZL	30	238	268
Sozialhilfe plus IV	16	252	268
Sozialhilfe plus Erwerbstätigkeit	34	234	268
IV plus ZL	30	238	268

Zu Frage 3: Beim Bewo werden die neuen Tarife bei Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste vollumfänglich von der Sozialhilfe übernommen. Bei Klientinnen und Klienten mit IV-Rente und Zusatzleistungen werden für die Wohnkosten Fr. 1100.- angerechnet. Bei Klientinnen und Klienten mit Anspruch auf Gemeindegzuschüsse beträgt der für Wohnkosten anrechenbare Betrag Fr. 1375.-. Der Betrag, über den Klientinnen und Klienten mit einer IV-Rente mit Anspruch auf Gemeindegzuschüsse frei verfügen können, nachdem die Wohnkosten (bis zu einem Maximum von Fr. 1375.-), die Krankenkasse, Selbstbehalte, Optiker und Zahnsanierungen bereits bezahlt sind, beträgt Fr. 2087.-.

Bei den Klientinnen und Klienten mit Gemeindegzuschüssen führt die Tarifierhöhung in 95 Fällen zu einer Reduktion des verfügbaren Einkommens. Diese Reduktion beträgt in 36 Fällen Fr. 325.-, in 21 Fällen Fr. 175.- und in 38 Fällen Fr. 25.-. Der zur Deckung des Lebensbedarfs frei verfügbare Betrag vermindert sich entsprechend von Fr. 2087.- auf Fr. 1762.- bzw. Fr. 1912.- bzw. Fr. 2062.-. Bei zwölf Klientinnen und Klienten ohne Anspruch auf Gemeindegzuschüsse vermindert sich der frei verfügbare Betrag für den Lebensbedarf aufgrund der Tarifierhöhung um Fr. 300.- bis Fr. 600.-.

Bei der Einrichtung Notwohnungen werden die neuen Tarife für Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste vollumfänglich von der Sozialhilfe übernommen.

Bei Klientinnen und Klienten mit IV-Rente und Zusatzleistungen wird der Betrag für die Wohnkosten aufgrund der Familiengrösse berechnet: Für eine Person beläuft sich der anrechenbare Betrag auf Fr. 1100.-; ab zwei Personen beläuft sich der anrechenbare Anteil auf Fr. 1250.-. Die Kosten für die obligatorische ambulante Betreuung werden bei den Wohnkosten nicht angerechnet. Sie sind aus dem Lebensbedarf zu begleichen.

Zu Frage 4: Grundlage der Tarifierberechnung waren bei den Notwohnungen und beim Bewo die effektiven Kosten gemäss Rechnung 2008 sowie die Belegungs- und Betriebskennzahlen der vergangenen Jahre. Die Preisgestaltung orientiert sich nicht mehr am Preis des einzelnen Objekts, sondern an den Gesamtkosten. Das Ziel ist ein einfach zu handhabendes, pragmatisches Tarifierssystem mit einheitlichen und nachvollziehbaren Tarifierstufen.

Bei den Notwohnungen wird davon ausgegangen, dass bei einer Kapazität von 320 Wohnungen 280 Wohnungen permanent belegt sind. Die durchschnittliche Belegung von 88 Prozent ergibt sich daraus, dass die Einrichtung immer Wohnungen für Notfälle bezugsbereit halten und Leerstände nach kurzfristigen Übertritten von Klientinnen und Klienten in eine eigene Wohnung in Kauf nehmen muss.

Die Gesamtkosten für das Angebot Notwohnungen betragen 6,3 Mio. Franken. Sie lassen sich in folgende Kostengruppen unterteilen:

Kostengruppe	Kosten	Durchschnitt pro Einheit
Kosten für Beschaffung und Unterhalt des benötigten Wohnraums (Miete, Beschaffungskosten, Unterhalt, Nebenkosten)	4 960 690	17 717
Kosten für Betreuung (Personalkosten, Sachaufwand, Querschnittsleistungen)	1 331 094	4 754
Total	6 291 784	22 471

Bei einer durchschnittlichen Belegung von 88 Prozent beträgt der Preis einer Wohnung im Mittel Fr. 1870.- pro Monat. Dieser Mittelwert zeigt, in welchen Dimensionen sich das Angebot Notwohnungen preislich bewegt.

Die Einrichtung Notwohnungen verfügt über 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen an unterschiedlichen Standorten, auf unterschiedlichen Stockwerken, mit unterschiedlichem Ausbaustandard, mit unterschiedlichen Quadratmeterzahlen bei gleicher Zimmerzahl, mit und ohne Zentralheizung, an befahrenen Strassen oder mit Blick auf die grüne Wiese. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei einer Notwohnung um eine auf zwei Jahre befristete wohnintegrative Übergangslösung handelt, wurden für die Preisbemessung die Anzahl Zimmer und der Ausbaustandard als Kriterien festgelegt. Die Tarifkategorien bilden diese Kriterien ab.

Beim Begleiteten Wohnen (Bewo) wird bei der Berechnung des Tarifs davon ausgegangen, dass von 350 Zimmern 320 permanent belegt sind. Das entspricht einer durchschnittlichen Auslastung von 91 Prozent. Damit ist sichergestellt, dass für Notfälle immer bezugsbereite Plätze zur Verfügung stehen.

Die Gesamtkosten des Angebots belaufen sich auf 5,6 Mio. Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Kosten	Durchschnitt pro Einheit
Kosten für Beschaffung und Unterhalt des benötigten Wohnraums (Miete, Beschaffungskosten, Unterhalt, Nebenkosten)	3 599 461	11 248
Kosten für Betreuung (Personalkosten, Sachaufwand, Querschnittsleistungen)	2 052 879	6 415
Total	5 652 340	17 663

Bei einer durchschnittlichen Belegung von 91 Prozent beträgt der Preis eines Bewo-Platzes im Mittel Fr. 1470.-.

Die Preisbemessung orientiert sich an den Kriterien Wohnflächen und Ausbaustandard. Knapp die Hälfte der Bewo-Zimmer fallen mit Fr. 1400.- in die Tarifstufe 2.

Zu Frage 5: Gemäss Art. 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, «wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen». Unter «Ertrag» ist dabei die Nettorendite auf den vom Vermieter investierten Eigenmitteln zu verstehen. Wie sich aus der Antwort zu Frage 4 ergibt, sind bei den erhobenen Mietzinsen keine Renditen auf investierten Eigenmitteln berücksichtigt, sondern lediglich die der Stadt aus der Anmietung effektiv entstehenden Kosten. Ein nach den mietrechtlich üblichen Kriterien berechneter «effektiver Mietzins» liegt also nicht vor.

Zu Frage 6: Die Festlegung des Ausbaustandards von Notwohnungen orientiert sich an den zwei Indikatoren Heizung und Badezimmer:

Notwohnungen		Heizung	
		Zentralheizung	Holz-/Ölofen
Körperpflege/	Badezimmer/ WC in der Wohnung	normal	tief
Hygiene	kein Badezimmer/ WC ausserhalb der Wohnung	tief	tief

Mit anderen Worten: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Zentralheizung und eigenem Badezimmer in der Wohnung erhält die Bewertung «normal» und fällt in die Tarifstufe mit Fr. 1400.- Unterbringungskosten. Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Holzofen und eigenem Badezimmer in der Wohnung erhält die Bewertung «tief» und fällt in die Tarifstufe mit Fr. 1300.- Unterbringungskosten.

Zu Frage 7: Im Begleiteten Wohnen sind die neuen Beherbergungs- und Betreuungsverträge von einer grossen Mehrheit der Klientinnen und Klienten unterzeichnet worden. Zehn Personen haben erklärt, dass sie eine andere Wohnlösung anstreben und das Bewo spätestens am 30. Juni 2010 verlassen werden. Bei fünf Personen wurde der Beherbergungs- und Betreuungsvertrag auf Ende März 2010 gekündigt, weil keine Rückmeldung der Klientin/des Klienten erfolgte.

Bei den Notwohnungen werden mit den Klientinnen und Klienten Untermietverträge abgeschlossen, die auf vier bis sechs Monate befristet sind. Die neuen Verträge für Klienten, die bereits in einer Notwohnung wohnen und wirtschaftliche Sozialhilfe beziehen, wurden in allen Fällen unterzeichnet. Die anderen Klientinnen und Klienten können bis am 30. Juni 2010 zum alten Tarif in der Wohnung bleiben. Ein Verbleib in der Notwohnung über den 1. Juli 2010 hinaus bedingt, dass der neue Tarif bezahlt wird und ist grundsätzlich nur möglich, wenn die zweijährige Aufenthaltsdauer noch nicht abgelaufen ist.

Wenn der Vertrag endet bzw. kein neuer Vertrag ausgestellt wird, muss der Abgabetermin eingehalten werden. Bei Nichteinhalten des Abgabetermins wird die gerichtliche Ausweisung mittels Ausweisungsbegehren beim Audienzrichteramt beantragt. Für die Durchführung der Ausweisung ist das Stadttammannamt zuständig.

Zu Frage 8: Zweck der Angebote Notwohnungen und Begleitetes Wohnen ist nicht die Vermittlung von günstigem Wohnraum an Bedürftige, sondern die Herstellung der selbständigen Wohnkompetenz mit dem Ziel, auf dem normalen Wohnungsmarkt selber eine – allenfalls von der Sozialhilfe mitfinanzierte – Wohnung zu finden. Die dafür individuell erforderliche Begleitung ist für diese Zieler-

reichung zwingend erforderlich. Die Betreuung ist damit ein essenzieller Bestandteil eines gemischten Vertrags. Ein im Mietrecht verpöntes Koppelgeschäft (Art. 254 OR) liegt nicht vor, weil ein unmittelbarer Bezug zur Mietsache besteht.

Zu Frage 9: Mittels der Betreuung werden Leistungen erbracht, welche über die persönliche Sozialhilfe gemäss Sozialhilfegesetz hinausgehen und für welche die betroffene Person selber aufzukommen hat. Solche Betreuungskosten sind als situationsbedingte Leistungen zu qualifizieren, da damit das Ziel der Erhaltung und Förderung der Selbständigkeit und der sozialen Integration der betroffenen Person unterstützt wird. Kann die betroffene Person nicht selber für die entsprechenden Wohn- und Betreuungskosten aufkommen, stellen die Kosten wirtschaftliche Sozialhilfe dar.

Zu Frage 10: Bei Notwohnungen handelt es sich nicht um ein reguläres Angebot des Mietmarkts, sondern um ein wohnintegratives Angebot für Familien, die nicht in der Lage sind, ihre Versorgung mit Wohnraum aus eigener Kraft sicherzustellen.

Die Unterbringung in einer Notwohnung ist eine Notmassnahme, die an eine Reihe ganz klarer, im Reglement umschriebener Bedingungen geknüpft und mit Verpflichtungen verbunden ist. Dazu gehören z. B. die ambulante Betreuung, die Kooperation mit den Mitarbeitenden der Einrichtung und nachweisbare Anstrengungen, eine Wohnung im ersten Wohnungsmarkt zu finden.

Zu Frage 11: Die Festlegung einer maximalen Aufenthaltsdauer auf drei Jahre datiert aus dem Jahr 1984, d. h. aus einer Zeit, als das «Büro für Notwohnungen» noch eine Abteilung des Finanzamtes war und noch keine systematische ambulante Betreuung angeboten wurde. Erfahrungsgemäss reichen zwei Jahre, damit eine Familie mit der Unterstützung von Sozialarbeitenden Defizite in der Haushaltsführung verkleinern, soziales Verhalten in Siedlungen einüben und die finanzielle Situation (die Hälfte der Notwohnungsklienten ist mit Betreibungen konfrontiert) in den Griff bekommen kann. Wenn dies in zwei Jahren nicht gelingt, dann aus dem Grund, dass grössere Defizite vorliegen. Wenn die Klientinnen und Klienten kooperationsbereit sind und Aussicht auf eine baldige erfolgreiche Reintegration in den ersten Wohnungsmarkt besteht, kann eine Fristerstreckung gewährt werden.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy