

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 2. September 2015

764.

Schriftliche Anfrage Samuel Balsiger und Stephan Iten betreffend überbeuerte Mietverträge für Asylsuchende und Sozialhilfeempfänger, Anzahl der bekannten Problemliegenschaften und Ausmass der überbeuerten Mietzinse sowie Gründe für den Zuzug von Asylsuchenden in die Stadt

Am 10. Juni 2015 reichten Gemeinderäte Samuel Balsiger (SVP) und Stephan Iten (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2015/188, ein:

Gemäss Medienberichten vom 25. Mai 2015 ziehen Asylanten vom Kanton in die Stadt Zürich und mieten hier überbeuerte Wohnungen. So auch an der Bucheggstrasse in Zürich-Wipkingen. Nach Berechnungen dürfte die Asylorganisation AOZ für die dortigen drei Häuser jährlich eine Million Steuerfranken Miete bezahlen. Laut dem Sozialdepartement hat die Stadt Zürich aber Kenntnis von ein paar Dutzend Häuser, in denen Asylanten, die meist Sozialhilfeempfänger sind, überbeuerte Mietverträge abgeschlossen haben. Die Asylorganisation AOZ rechtfertigt sich, darauf könne sie keinen Einfluss nehmen, da diese Personen eben oft von ausserhalb in die Stadt ziehen. Auf Grundlage dieser Enthüllungen und Auskunft der Stadt Zürich dürfte der Schaden für die Stadt-zürcher Steuerzahlenden enorm sein und über die Jahre gerechnet in die Millionen gehen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Von wie vielen Häusern (genaue Anzahl) hat die Stadt Zürich Kenntnis, in denen Asylanten zu überbeuerten Mieten leben? Als Beispiel ist diesbezüglich die Bucheggstrasse genannt sowie einen Artikel von «20 Minuten» zitiert: «Laut Sozialdepartement hat die Stadt Kenntnis von ein paar Dutzend solcher Problemliegenschaften. Eine weitere davon befindet sich an der Regensbergstrasse in Oerlikon.» Um den Datenschutz zu achten, sind Angaben lediglich zur Zahl der Häuser, nicht aber zu deren Adressen erfragt.
2. Wie hoch sind die gesamten Mietkosten inklusive Nebenkosten von allen diesen «paar Duzend Problemliegenschaften»?
3. Wie hoch sind von diesen «paar Duzend Problemliegenschaften» der durchschnittliche Mietzins und die durchschnittliche Wohnungsgrösse (Zimmer)?
4. Wie hoch vermutet die Stadt Zürich bei diesen «paar Duzend Problemliegenschaften» die Überbeuerung der Mietzinse in Prozent auf Grundlage des üblichen Marktpreises?
5. Welchen Zusammenhang sieht die Stadt Zürich, dass sie mehr Sozialleistungen für Asylanten als manch andere Gemeinde bietet und dem Umstand, dass viele sozialhilfeempfangende Asylanten in die Stadt Zürich ziehen?
6. Falls bei der Frage 5 der Zusammenhang nicht erkannt wird: Wie kann sich die Stadt Zürich die Tatsache erklären, dass viele Asylanten, die von der öffentlichen Hand leben, von ausserhalb in die Stadt Zürich ziehen?
7. Welche Massnahmen ergreift die Stadt Zürich, um zu unterbinden, dass viele Asylanten, die von der öffentlichen Hand leben, von ausserhalb in die Stadt Zürich ziehen?
8. Es dürfte auch viele Fälle geben, bei denen Asylanten innerhalb der Stadt umziehen und dennoch überbeuerte Wohnungen mieten. Diese Personen reizen also den gesetzlichen Maximalbetrag in Höhe 1400 Franken, den Sozialhilfeempfänger beispielweise für einen 2-Personen-Haushalt ausgeben können, aus. Warum schaltet sich die Asylorganisation AOZ nicht ein, wenn Asylanten durch einen Umzug innerhalb der Stadt Zürich überbeuerte Mietverträge abschliessen?
9. Bezogen auf die Frage 8: Warum kontrolliert die Asylorganisation AOZ in solchen Fällen die Wohnungen nicht, bevor die Asylanten diese überbeuert mieten?
10. Bezogen auf die Frage 8: Von den «paar Duzend Problemliegenschaften», von denen die Stadt Zürich Kenntnis hat, wie viele Mietverträge davon wurden durch einen Umzug innerhalb der Stadt abgeschlossen? Bei wie vielen Fällen hätte die Asylorganisation AOZ sich einschalten können (Wohnungsbesichtigung und Einflussnahme auf die Wohnungssuche)?
11. Besteht die Möglichkeit, dass ausser diesen «paar Duzend Problemliegenschaften», von denen die Stadt Zürich Kenntnis hat, Asylanten noch mehr überbeuerte Mietverträge abgeschlossen haben? In welchem Ausmass?

12. Welche Praxisänderung wird die Asylorganisation AOZ aufgrund der vorliegenden Enthüllungen in Bezug auf Wohnungswechsel innerhalb der Stadt Zürich vornehmen? Wie wird zukünftig verhindert, dass diese Personen nicht mehr überbeuerte Wohnungen mieten?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt Zürich ist wie alle Gemeinden im Kanton Zürich verpflichtet, im Asylbereich ein Aufnahmekontingent zu erfüllen. Dieses wird vom Regierungsrat festgelegt und beträgt aktuell 0,5 Prozent der Wohnbevölkerung. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass die Stadt Zürich 1952 Personen unterbringen muss. Dem Kontingent angerechnet werden Asylsuchende und vorläufig Aufgenommene, solange sie (teil)fürsorgeabhängig sind. Nicht angerechnet werden anerkannte Flüchtlinge. Ebenfalls nicht zum Kontingent zählen vorläufig Aufgenommene, die wirtschaftlich selbstständig sind. In jenen seltenen Fällen, in denen Asylsuchende nicht auf Sozialhilfe angewiesen sind, gilt das auch für sie.

Asylsuchende werden den Gemeinden vom Kanton zugewiesen und haben keine freie Wohnsitzwahl. Solange sie auf Sozialhilfe angewiesen sind, können sie deshalb nicht aus andern Gemeinden in die Stadt zuziehen. Freie Wohnsitzwahl und damit die Möglichkeit in die Stadt zuzuziehen haben jedoch anerkannte Flüchtlinge und innerhalb des Kantons auch vorläufig Aufgenommene.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Von wie vielen Häusern (genaue Anzahl) hat die Stadt Zürich Kenntnis, in denen Asylanten zu überbeuerten Mieten leben? Als Beispiel ist diesbezüglich die Bucheggstrasse genannt sowie einen Artikel von «20 Minuten» zitiert: «Laut Sozialdepartement hat die Stadt Kenntnis von ein paar Dutzend solcher Problemliegenschaften. Eine weitere davon befindet sich an der Regensbergstrasse in Oerlikon.» Um den Datenschutz zu achten, sind Angaben lediglich zur Zahl der Häuser, nicht aber zu deren Adressen erfragt.»):

Es sind in der Stadt Zürich wohl ein paar Dutzend Liegenschaften, in denen Menschen unterkommen, die am unteren Rand der Gesellschaft leben und nicht über die Ressourcen verfügen, sich auf dem normalen Wohnungsmarkt zu behaupten. Dazu zählen Asylsuchende und Personen, die auf Sozialhilfe oder eine IV-Rente angewiesen sind und oftmals auch mit psychischen oder Suchtproblemen zu kämpfen haben sowie generell Personen mit tiefen Einkommen.

Problemliegenschaften im engeren Sinne sind dem Sozialdepartement und der Asyl-Organisation (AOZ) etwa ein Dutzend bekannt. Hier handelt es sich um Häuser, die meist in sehr schlechtem Zustand und die Sanitär- und Kücheninstallationen oft kaum oder nicht gebrauchsfähig sind und bei denen die hohen Mietzinse in einem Missverhältnis zum Gegenwert stehen. Der AOZ sind aktuell neun solche Liegenschaften bekannt, in denen Personen eingemietet sind, die von der AOZ finanziell unterstützt werden.

Zu Frage 2 («Wie hoch sind die gesamten Mietkosten inklusive Nebenkosten von allen diesen «paar Dutzend Problemliegenschaften»?»):

Die AOZ hat keine Kenntnis über die gesamten Mietkosten dieser Liegenschaften, da die Klientinnen und Klienten Einzelmietverträge über Zimmer oder Wohnungen abschliessen und der Wohnraum nur zu einem Teil an Klientinnen und Klienten der AOZ vermietet ist.

Zu Frage 3 («Wie hoch sind von diesen «paar Dutzend Problemliegenschaften» der durchschnittliche Mietzins und die durchschnittliche Wohnungsgrösse (Zimmer)?»):

Die Vermieterinnen oder Vermieter solcher Problemliegenschaften kennen in der Regel die Mietzinslimiten der Sozialbehörde und setzen die Mietzinse entsprechend auf dieser Höhe oder knapp darunter an. Die Limiten betragen für eine Einzelperson Fr. 1100.– bzw. Fr. 900.–, wenn Küche, Bad und WC mit Anderen geteilt werden müssen. Für einen Zweipersonenhaushalt liegt sie bei Fr. 1400.–. In der Regel handelt es sich um Appartements oder Zimmer, selten um Ein- oder Zweizimmerwohnungen.

Zu Frage 4 («Wie hoch vermutet die Stadt Zürich bei diesen «paar Duzend Problemliegenschaften» die Überteuering der Mietzinse in Prozent auf Grundlage des üblichen Marktpreises?»):

Diesbezügliche Zahlen oder Schätzungen liegen nicht vor. Sie müssten im konkreten Einzelfall aufgrund der sogenannten Quartierüblichkeit anhand der Mietzinse in mehreren vergleichbaren Liegenschaften eruiert werden. Das meist grössere Problem in solchen Problemliegenschaften ist, dass nebst der Höhe des Mietzinses die Gegenleistung für den Mietzins nicht stimmt. Oft sind diese Liegenschaften und deren Infrastruktur in schlechtem Zustand.

Zu Frage 5 («Welchen Zusammenhang sieht die Stadt Zürich, dass sie mehr Sozialleistungen für Asylanten als manch andere Gemeinde bietet und dem Umstand, dass viele sozialhilfeempfangende Asylanten in die Stadt Zürich ziehen?»):

Wie eingangs erwähnt sind es nicht Asylsuchende, sondern anerkannte Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene, die in die Stadt Zürich ziehen können, wenn sie eine Wohnmöglichkeit finden. Deren finanzielle Unterstützung ist im ganzen Kanton durch das Sozialhilfegesetz bzw. die SKOS-Richtlinien einheitlich geregelt. Es trifft deshalb nicht zu, dass in der Stadt Zürich generell höhere Sozialleistungen als andernorts ausgerichtet würden.

Zu Frage 6 («Falls bei der Frage 5 der Zusammenhang nicht erkannt wird: Wie kann sich die Stadt Zürich die Tatsache erklären, dass viele Asylanten, die von der öffentlichen Hand leben, von ausserhalb in die Stadt Zürich ziehen?»):

Für viele anerkannte Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene ist es attraktiv, von einer Wohngemeinde auf dem Land in die Stadt zu ziehen. Dies, weil sie in der Stadt über Kontakte zu Landsleuten verfügen und sich bessere Chancen ausrechnen, eine Arbeit zu finden und damit wirtschaftlich selbstständig zu werden.

Zu Frage 7 («Welche Massnahmen ergreift die Stadt Zürich, um zu unterbinden, dass viele Asylanten, die von der öffentlichen Hand leben, von ausserhalb in die Stadt Zürich ziehen?»):

Asylsuchende, die von der öffentlichen Hand leben, sind einer Gemeinde zugewiesen und können wie erwähnt den Wohnort nicht wechseln. Anerkannte Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene haben hingegen freie Wohnsitzwahl. Sind sie von der Sozialhilfe abhängig, ist es der Herkunftsgemeinde jedoch nicht erlaubt, Klientinnen und Klienten aktiv in eine andere Gemeinde abzuschicken.

Zu Frage 8 («Es dürfte auch viele Fälle geben, bei denen Asylanten innerhalb der Stadt umziehen und dennoch überteuerte Wohnungen mieten. Diese Personen reizen also den gesetzlichen Maximalbetrag in Höhe 1400 Franken, den Sozialhilfeempfänger beispielweise für einen 2-Personen-Haushalt ausgeben können, aus. Warum schaltet sich die Asylorganisation AOZ nicht ein, wenn Asylanten durch einen Umzug innerhalb der Stadt Zürich überteuerte Mietverträge abschliessen?»):

Wie unter Frage 3 ausgeführt, sind es primär die Vermieterinnen und Vermieter, die die geltenden Mietzinslimiten ausnutzen, indem sie ihre Mietzinse diesen angleichen statt sie in einem angemessenen Verhältnis zur Mietsache festzulegen.

Die AOZ ist nicht Vertragspartei und sieht die Mietverträge in der Regel erst, wenn sie bereits unterzeichnet sind. Zudem ist aus dem Mietvertrag meist nicht ersichtlich, ob die Gegenleistung der Vermieterin oder des Vermieters in einem vertretbaren Verhältnis zum Mietzins steht. Wenn sich Klientinnen und Klienten melden, bevor sie den Vertrag unterzeichnen, werden sie aber selbstverständlich beraten und auch bei Einhaltung der Mietzinslimiten wird ihnen vor der Unterzeichnung eines Vertrags mit überhöhtem Mietzins abgeraten. Heute sind die Mitarbeitenden der AOZ auch auf das Thema sensibilisiert und fragen bei Mietverträgen genauer nach, wenn der Mietzins genau den Limiten der Sozialbehörde entspricht.

Zu Frage 9 («Bezogen auf die Frage 8: Warum kontrolliert die Asylorganisation AOZ in solchen Fällen die Wohnungen nicht, bevor die Asylanten diese überteuert mieten?»):

Wie erwähnt sind die Mietverträge oft bereits unterzeichnet, wenn sie die AOZ-Mitarbeitenden zu Gesicht bekommen. Ein Augenschein des Mietobjekts vor Ort ist aus Ressourcengründen nur in Ausnahmefällen und deshalb nur dann möglich, wenn ganz konkrete Hinweise auf einen überhöhten Mietzins vorliegen.

Zu Frage 10 («Bezogen auf die Frage 8: Von den «paar Duzend Problemliegenschaften», von denen die Stadt Zürich Kenntnis hat, wie viele Mietverträge davon wurden durch einen Umzug innerhalb der Stadt abgeschlossen? Bei wie vielen Fällen hätte die Asylorganisation AOZ sich einschalten können (Wohnungsbesichtigung und Einflussnahme auf die Wohnungssuche)?»):

Bei wie vielen Umzügen innerhalb der Stadt sich die AOZ hätte einschalten können, ist nicht bekannt. Es wird in der Fallführung nicht systematisch erfasst, ob bei einem Umzug innerhalb der Stadt der Mietvertrag den Mitarbeitenden vor Unterzeichnung durch die Klientinnen und Klienten vorliegt. Nur in solchen Fällen könnte sich die AOZ beratend einschalten.

Die AOZ fördert aber die Wohnungssuche auf dem freien Markt und unterstützt die Klientinnen und Klienten dabei. Selbstverständlich wird im Rahmen dieser Aktivitäten nicht nur auf Rechte und Pflichten sowohl der Mieter- als auch der Vermieterseite hingewiesen, sondern auch auf ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis beim Mietzins.

Zu Frage 11 («Besteht die Möglichkeit, dass ausser diesen «paar Duzend Problemliegenschaften», von denen die Stadt Zürich Kenntnis hat, Asylanten noch mehr überteuerte Mietverträge abgeschlossen haben? In welchem Ausmass?»):

Diese Möglichkeit kann nicht ausgeschlossen werden, wird sich aber auf wenige Einzelfälle beschränken. Die grosse Mehrheit der Vermieterinnen und Vermieter bewegt sich mit den Mietzinsen im marktüblichen und damit im nicht zu beanstandenden Bereich.

Zu Frage 12 («Welche Praxisänderung wird die Asylorganisation AOZ aufgrund der vorliegenden Enthüllungen in Bezug auf Wohnungswechsel innerhalb der Stadt Zürich vornehmen? Wie wird zukünftig verhindert, dass diese Personen nicht mehr überteuerte Wohnungen mieten?»):

Sogenannte Problemliegenschaften werden neu systematisch erfasst. Mietverträge, die auf diese Adressen lauten, werden einer besonderen Prüfung unterzogen.

Die Mietzinse der abgeschlossenen Mietverträge liegen in der Regel innerhalb der vorgegebenen Limiten der Sozialbehörde. Problematisch ist, wenn die Mietzinse in einem Missverhältnis zum Gegenwert stehen, d. h. die Liegenschaften in einem schlechten Zustand sind und die Infrastruktur kaum oder nicht brauchbar ist. Verschiedene Ämter der Stadt Zürich arbeiten seit 2014 zusammen und führen in solchen Liegenschaften sogenannte koordinierte Kontrollen durch. Bei Meldung oder Verdacht werden Wohnungen und Liegenschaften besichtigt. Die Kontrollen finden in der Regel in Begleitung der Stadtpolizei statt. Involviert sind je nach Situation die Feuerpolizei, der Umwelt- und Gesundheitsschutz, die Schädlingsbekämpfung sowie der Stadtärztliche Dienst. Je nach festgestellten Mängeln (Schimmel, Schädlinge usw.) kann von einzelnen Stellen die Behebung innerhalb einer Frist verfügt werden. Diese koordinierten Kontrollen sind nun auch auf Liegenschaften, in denen Klientinnen und Klienten der AOZ und der Sozialen Dienste (SOD) wohnen, ausgedehnt worden. Seit Frühsommer 2015 nehmen in solchen Fällen auch Mitarbeitende der AOZ und der SOD an den Kontrollen teil.

Vor dem Stadtrat
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti