

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. September 2017

789.

Interpellation der SVP-, FDP- und CVP-Fraktion betreffend ehemalige Mieterinnen und Mieter in den «Gammelhäusern», Angaben zu den Personen, dem Aufenthaltsstatus, zu den Mieten und zur Höhe der ausgerichteten Sozialhilfe sowie zu deren Wohnsituation nach der Räumung

Am 5. April 2017 reichten die SVP-, FDP- und CVP-Fraktionen folgende Interpellation, GR Nr. 2017/88, ein:

Unter dem Begriff „Gammelhäuser“ wurde in der Stadt Zürich einer breiten Öffentlichkeit bekannt, dass es am untersten Ende unserer Gesellschaft Mieter gibt, die gezielt ausgenutzt werden und unter erbärmlichen Umständen leben müssen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welche Rolle dabei die Unterstützung der Stadt spielt und inwiefern diese das fördert:

1. Wie viele Personen haben vor Beginn der Räumung der „Gammelhäuser“ dort gewohnt?
2. Wie viele Personen davon waren Schweizer und wieviele waren Ausländer (gegliedert nach Aufenthaltsstatus)?
3. Wie viele Personen wurden durch die Sozialen Dienste unterstützt?
4. Wie hoch war die monatliche Sozialhilfe, die gesamthaft an Personen in den Gammelhäusern geleistet wurde?
5. Wie hoch waren vor der Räumung die Mieten angesetzt (höchste Miete, tiefste Miete und Durchschnitt)? Wie hoch waren die gesamten monatlichen Mieterträge?
6. Wie viele Personen waren den letzten 5 Jahren in den Gammelhäusern gemeldet? Wie viele von diesen wurden durch die Sozialen Dienste unterstützt?
7. Es heisst, dass nach der Räumung alle Personen, die in den Gammelhäusern wohnten, eine neue Unterkunft fanden. Wie viele Personen kamen in einer städtischen Wohnung, einer Wohnung einer Genossenschaft oder einer gemeinnützigen Stiftung unter?
8. Werden die damals in den Gammelhäusern wohnenden Personen bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche gegenüber ihrem ehemaligen Vermieter unterstützt? Wenn ja, wie? Und welche städtischen Dienststellen waren daran beteiligt?
9. Wäre es in einem System der sog. „Objekthilfe“ auch zu so prekären Umständen gekommen?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Es gibt in der Stadt Zürich einige Liegenschaftsbesitzer, die ihre Wohnungen mehrheitlich an Personen vermieten, die bei der Wohnungssuche speziell benachteiligt sind und entsprechend grössere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Hierzu zählen u. a. Sozialhilfebeziehende, Flüchtlinge und Menschen mit tiefen Einkommen.

So lange die betreffenden Mietobjekte in einem vertretbaren Zustand sind und sich die Mieten im Falle von Sozialhilfebeziehenden im Rahmen der Mietzinsrichtlinien bewegen, ist ein solches Vorgehen aus Sicht des Stadtrats nicht problematisch. Wenn allerdings in den Liegenschaften bauliche und/oder hygienische Mängel herrschen und zugleich Mieten verlangt werden, die die Mietzinsrichtlinien der Sozialbehörde maximal ausschöpfen, besteht aus Sicht des Stadtrats Handlungsbedarf.

Die betreffenden Objekte werden als «Problemliegenschaften» bezeichnet. Unter dem Begriff «Gammelhäuser» werden üblicherweise die drei Problemliegenschaften Magnusstrasse 27, Neufrankengasse 6 und Neufrankengasse 14 verstanden.

In den vergangenen Jahren wurde in der Stadtverwaltung – unter der Leitung des Sozialdepartements – ein Prozess erarbeitet, um Problemliegenschaften systematisch zu erfassen, die Zusammenarbeit mit Eigentümern zu suchen und um mietrechtliche Schritte einzuleiten, wenn andere Massnahmen versagen: Dem Sozialdepartement werden von verschiedenen Stellen mangelhafte Liegenschaften gemeldet. Für Objekte, in denen Sozialhilfebeziehende wohnen, wird untersucht, ob tatsächlich bauliche oder hygienische Mängel bestehen. Je nach Situation

werden dafür der Umwelt- und Gesundheitsschutz, die Schädlingsbekämpfung, die Feuerpolizei, das Amt für Baubewilligungen oder der Stadtärztliche Dienst involviert. In einem ersten Schritt wird auf eine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern bzw. der Vermieterschaft hingearbeitet: Es kommt zu gemeinsamen Begehungen der Liegenschaften, Vereinbarungen über die Beseitigung allfälliger Mängel werden getroffen. Gelingt dies nicht, suchen die Mitarbeitenden der Sozialen Dienste (SOD) und der Asylorganisation Zürich (AOZ) das Gespräch mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern und unterstützen diese darin, mietrechtlich gegen die Mängel vorzugehen.

Parallel zu dieser «Intervention an Brennpunkten» bemüht sich das Sozialdepartement im Rahmen seiner Wohnstrategie darum, gezielt Wohnraum für Menschen bereitzustellen, die auf dem Wohnungsmarkt den genannten Problemen ausgesetzt sind.

Die drei Problemliegenschaften an der Magnusstrasse und Neufrankengasse waren in der Ausprägung der angesprochenen Mängel einzigartig. Sie beschäftigten diverse Dienstleistungen der Stadt Zürich bereits seit Jahren, neben den Sozialen Diensten auch die Stadtpolizei, die Feuerpolizei, die Delegierte Quartiersicherheit und den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Bauhygiene, Schädlingsbekämpfung, Stadtärztlicher Dienst). Die dortige Situation wurde durch die Lage der Liegenschaften mitten im Kreis 4 sowie der Schwierigkeit, mit dem Eigentümer bzw. Verwalter einvernehmliche Lösungen und verbindliche Vereinbarungen zu treffen, noch verschärft. Tatsache ist aber auch, dass es in der Stadt Zürich Personen gibt, deren Wohn-, Sozial- und Selbstkompetenzen nicht ausreichen, um in den Wohnangeboten der Sozialen Einrichtungen und Betrieben oder in Liegenschaften privater Anbieter zu bestehen. Der bisherige Eigentümer der «Gammelhäuser» hatte sich genau auf diese Zielgruppe ausgerichtet. Während er die maximalen Mietzinslimiten ausnutzte, kümmerte er sich aber weder um die notwendigen Ressourcen für die Gewährleistung der Quartierverträglichkeit noch um den notwendigen Unterhalt der Liegenschaften. Gegen den bisherigen Eigentümer und seinen Verwalter läuft wegen Verdacht auf Mietwucher ein Verfahren der Staatsanwaltschaft Zürich.

Zu Frage 1 («Wie viele Personen haben vor Beginn der Räumung der „Gammelhäuser“ dort gewohnt?»):

Die Liegenschaft Magnusstrasse 27 wurde per Ende Juni 2016 durch den Vermieter geräumt, die Liegenschaften Neufrankengasse 6 und 14 per Ende Januar 2017.

Das Sozialdepartement war über die geplanten Räumungen, denen Kündigungen der Wohnungen vorausgegangen waren, informiert. Als Vorbereitung auf die Räumung wurde ein Monitoring bzw. ein Mieterspiegel erstellt, um für Personen, die in Folge der Räumung obdachlos werden könnten, ein ausreichendes Angebot an Wohnlösungen (Notschlafstelle oder betreutes Wohnen für Einzelpersonen, Familienherberge für Familien) zur Verfügung stellen zu können.

Der Mieterspiegel zeigt die Mieterschaft in den drei Liegenschaften, einige Monate vor der jeweiligen Räumung:

Mieterspiegel					
Liegenschaft	Mieterspiegel per	Anzahl gemeldete MieterInnen	davon SchweizerInnen	davon Nicht-SchweizerInnen	Anzahl Sozialhilfebeziehende (Personen)
Magnusstrasse 27	10.05.2016	23	11	12	7
Neufrankengasse 6	05.09.2016	53	15	38	23
Neufrankengasse 14	05.09.2016	46	10	36	14

Anzumerken ist, dass diese Mieterspiegel auf den gemäss Personenmeldeamt gemeldeten Personen beruht. Nicht alle Mieterinnen und Mieter dieser Liegenschaften haben sich aber jeweils zeitnah an- oder abgemeldet.

Zu Frage 2 («Wie viele Personen davon waren Schweizer und wie viele waren Ausländer (gegliedert nach Aufenthaltsstatus)? »):

Siehe Tabelle unter Frage 1.

Zu Frage 3 («Wie viele Personen wurden durch die Sozialen Dienste unterstützt? »):

Siehe Tabelle unter Frage 1.

Zu Frage 4 («Wie hoch war die monatliche Sozialhilfe, die gesamthaft an Personen in den Gammelhäusern geleistet wurde? »):

Die Sozialhilfeleistungen setzen sich zusammen aus dem Grundbedarf für Lebensunterhalt, Wohnkosten, Kosten für die medizinische Grundversorgung und – je nach Bedarf – situationsbedingten Leistungen. Die Beträge sind monatlich schwankend, abhängig beispielsweise von ergänzenden Erwerbseinnahmen oder aktuellen Gesundheitskosten. Aufgrund dieser Schwankungen und der sich laufend verändernden Anzahl Mieterinnen und Mieter in den Liegenschaften kann keine konkrete Aussage über die monatlichen Zahlungen durch die Sozialhilfe über die letzten Jahre gemacht werden. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass eine allein wohnende Einzelperson, ohne zusätzliche Erwerbseinnahmen, in der Sozialhilfe einen monatlichen Grundbedarf von Fr. 986.– erhält und maximale Wohnkosten von Fr. 1100.– (für eine eigene Wohnung) bzw. Fr. 900.– (für ein Zimmer mit Küche / Bad / WC nur zur Mitbenutzung) übernommen werden.

Zu Frage 5 («Wie hoch waren vor der Räumung die Mieten angesetzt (höchste Miete, tiefste Miete und Durchschnitt)? Wie hoch waren die gesamten monatlichen Mieterträge? »):

Gemäss den Informationen aus den der Stadt vorliegenden Verkaufsunterlagen beliefen sich die Soll-Bruttomietzinse für die Zimmer ohne eigenes Bad und Küche an der Magnusstrasse 27 zwischen Fr. 900.– und Fr. 1200.– pro Jahr/m² (durchschnittlich rund Fr. 1080.– pro Monat/Zimmer). An der Neufrankengasse 6 beliefen sich die Soll-Bruttomietzinse für 1-Zimmer-Wohnungen zwischen Fr. 427.– und Fr. 709.– pro Jahr/m² (durchschnittlich etwa Fr. 1190.– pro Monat/Wohnung). An der Neufrankengasse 14 beliefen sich die Soll-Bruttomietzinse für 1-Zimmer-Wohnungen zwischen Fr. 629.– und Fr. 852.– pro Jahr/m² (durchschnittlich etwa Fr. 1200.– pro Monat/Wohnung).

Der jährliche Soll-Mietertrag (brutto) an der Magnusstrasse 27 betrug Fr. 389 489.– (Fr. 1027.–/m²), an der Neufrankengasse 6 Fr. 679 440.– (Fr. 597.–/m²) und an der Neufrankengasse 14 Fr. 622 800.– (Fr. 660.–/m²).

Der effektive Ist-Mietertrag kann von obigen Zahlen abweichen, da die ursprünglichen Mietverhältnisse gekündigt wurden, es zum Auszug von Mietparteien kam und über die frei gewordenen Wohnungen teilweise neue befristete Mietverhältnisse abgeschlossen wurden.

Zu Frage 6 («Wie viele Personen waren in den letzten 5 Jahren in den Gammelhäusern gemeldet? Wie viele von diesen wurden durch die Sozialen Dienste unterstützt?»):

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl gemeldeter Personen, summiert über die drei Liegenschaften Magnusstrasse 27, Neufrankengasse 6 und Neufrankengasse 14. Es wurde jeweils ein Jahresdurchschnitt der gemeldeten Mieterinnen und Mieter verwendet (Stichtag jeweils 31. März und 30. September).

Jahr	Anzahl gemeldete MieterInnen	Anzahl Sozialhilfebeziehende (Personen)
2012	129	63
2013	130	64
2014	136	56
2015	141	45
2016	109	38

Zu Frage 7 («Es heisst, dass nach der Räumung alle Personen, die in den Gammelhäusern wohnten, eine neue Unterkunft fanden. Wie viele Personen kamen in einer städtischen Wohnung, einer Wohnung einer Genossenschaft oder einer gemeinnützigen Stiftung unter? »):

Auch die Mieterinnen und Mieter der genannten Liegenschaften haben grösstenteils selbstständig eine neue Wohnlösung gefunden. Dem Stadtrat ist bekannt, dass fünf Familien je eine Wohnung der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und drei Personen je eine Wohnung der Stiftung Wohnen im Alter beziehen konnten. Ob es Personen gibt, die eine Wohnung in einer Genossenschaft gefunden haben, ist nicht bekannt.

Zu Frage 8 («Werden die damals in den Gammelhäusern wohnenden Personen bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche gegenüber ihrem ehemaligen Vermieter unterstützt? Wenn ja, wie? Und welche städtischen Dienststellen waren daran beteiligt? »):

Das Mietrecht kann nur von der Mieterschaft selbst angerufen werden. Da die jeweiligen Mietverträge – auch bei Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste – zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft laufen, kommt der Stadt in den betroffenen Mietverhältnissen keine Parateistung zu.

Die Sozialen Dienste haben im Jahr 2015 aber den ihnen bekannten Mieterinnen und Mietern der drei Liegenschaften nahe gelegt, mietrechtlich gegen ihren Vermieter vorzugehen. Im Falle der Magnusstrasse 27 sind drei Personen dieser Empfehlung gefolgt. Es handelte sich dabei um Mietzinshinterlegungsverfahren aufgrund von Mängeln. Im Falle der Neufrankengasse 6 und 14 haben diverse Mieterinnen und Mieter die im Juni 2015 ausgesprochene Kündigung per 31. Dezember 2015 angefochten, woraufhin eine Mieterstreckung bis 31. Dezember 2016 erging. Dem Stadtrat sind keine Mieterinnen oder Mieter der Liegenschaften Neufrankengasse bekannt, die sich dazu entschieden haben, ein Mietzinshinterlegungsverfahren anzustreben.

Zu Frage 9 («Wäre es in einem System der sog. „Objekthilfe“ auch zu so prekären Umständen gekommen? »):

Das Sozialdepartement der Stadt Zürich stellt bereits heute Wohnangebote für spezifische Gruppen und Bedürfnisse bereit. Wie beispielsweise Familienherbergen, betreutes und begleitetes Wohnen oder auch die Notschlafstelle. Rund 80 Prozent der Sozialhilfebeziehenden wohnen jedoch in normalen Wohnungen. Abzüglich der Wohnungen von Stiftungen, Genossenschaften sowie der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich wohnt rund die Hälfte der Sozialhilfebeziehenden in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes. Diese Kombination dient einer guten sozialen Durchmischung in den jeweiligen Liegenschaften und hat sich bewährt. Zudem werden Mietverträge auch im Bereich der Sozialhilfe grundsätzlich zwischen Eigentümer- und Mieterschaft vereinbart. Es steht Sozialhilfebeziehenden darum grundsätzlich frei, sich eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu suchen.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti