

Umgang mit „Problemliegenschaften und -vermietern“

Ausgangslage

Verstreut über das ganze Stadtgebiet - mit einer Konzentration im Langstrassenquartier – gibt es eine Reihe von Liegenschaften, in denen Einzelzimmer und/oder kleine Wohneinheiten vermietet werden, teilweise zu überhöhten Preisen. Viele dieser Liegenschaften sind in einem bedenklichen baulichen und hygienischen Zustand. Viele der Mieter/-innen sind Klient/-innen der Sozialen Dienste Stadt Zürich (SOD). Die SOD haben nur indirekt via Klient/-innen mit den Problemvermietern zu tun und sind bei Mietverträgen nie Vertragspartei; Der Vertrag wird immer zwischen Klient/-in (Mieter/-in) und dem Vermieter unterzeichnet.

Prozess Problemliegenschaften

Die SOD suchen nach einem gangbaren Weg, um hygienische und bauliche Mängel in den sogenannten „Problemliegenschaften“ zu beheben. Das Ziel ist es, die prekäre Situation für die Sozialhilfebeziehenden, welche in diesen Liegenschaften wohnen, zu verbessern.

Im Rahmen der Strategie Wohnintegration des Sozialdepartementes wurde folgender Prozess Problemliegenschaften definiert (siehe Anhang):

- Informationsbeschaffung bei Klient/-innen
- Freiwillige Begehungen durch Team „Wohnkoordination Sozialdepartement“
- Mängelbehebung durch Vermieter

Teil 1: Informationsbeschaffung bei Klient/-innen

Laufend werden zentral in den SOD Informationen über Liegenschaften mit baulichen und hygienischen Mängeln gesammelt (Informationen fliessen über Medien, Sozialarbeitende, Dritte). Anschliessend wird geprüft, ob die Mieterschaft bei den SOD anhängig ist, falls ja werden über die fallführenden Sozialarbeitenden mehr Informationen über den Zustand der Liegenschaft gesammelt. Es entsteht eine Liste mit den prekärsten Liegenschaften. Diese werden schrittweise überprüft.

Teil 2: Freiwillige Begehungen durch Team „Wohnkoordination Sozialdepartement“

Über ein Schreiben an die Vermieter der ausgewählten Liegenschaften wird das Einverständnis für freiwillige Begehungen geholt. Ein kleines Team unter dem Namen „Wohnkoordination Sozialdepartement“ besucht die Wohnungen der Klient/-innen und stellt fest, ob rügbare Mängel vorhanden sind. Wenn ja wird eine Frist für die Mängelbehebung gestellt.

Teil 3: Mängelbehebung durch Vermieter

Werden die Mängel behoben, ist der Prozess abgeschlossen. Wenn die Mängel nicht behoben werden, kann den Klient/-innen Unterstützung durch eine Rechtsanwältin für ein „Mietrechtliches Verfahren“ angeboten werden. Die Kosten werden vollumfänglich von den SOD übernommen. Es gelten folgende Schutzbestimmungen für die Mieter/-innen: Kündigung des Vermieters während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ist anfechtbar. Es gilt eine dreijährige Kündigungssperrfrist nach Abschluss eines Verfahrens. Ist die Bereitschaft des/der Klient/-in nicht vorhanden für den Verfahrensweg, kann eine Meldung an die Stadtpolizei zur Prüfung einer Klage wegen Wuchermiete gemacht werden. Auch sogenannte Sozialdepartement

2/3

„Koordinierte Begehungen“ können eingeleitet werden. Diese geschehen dann von Amtes wegen (siehe nächster Abschnitt).

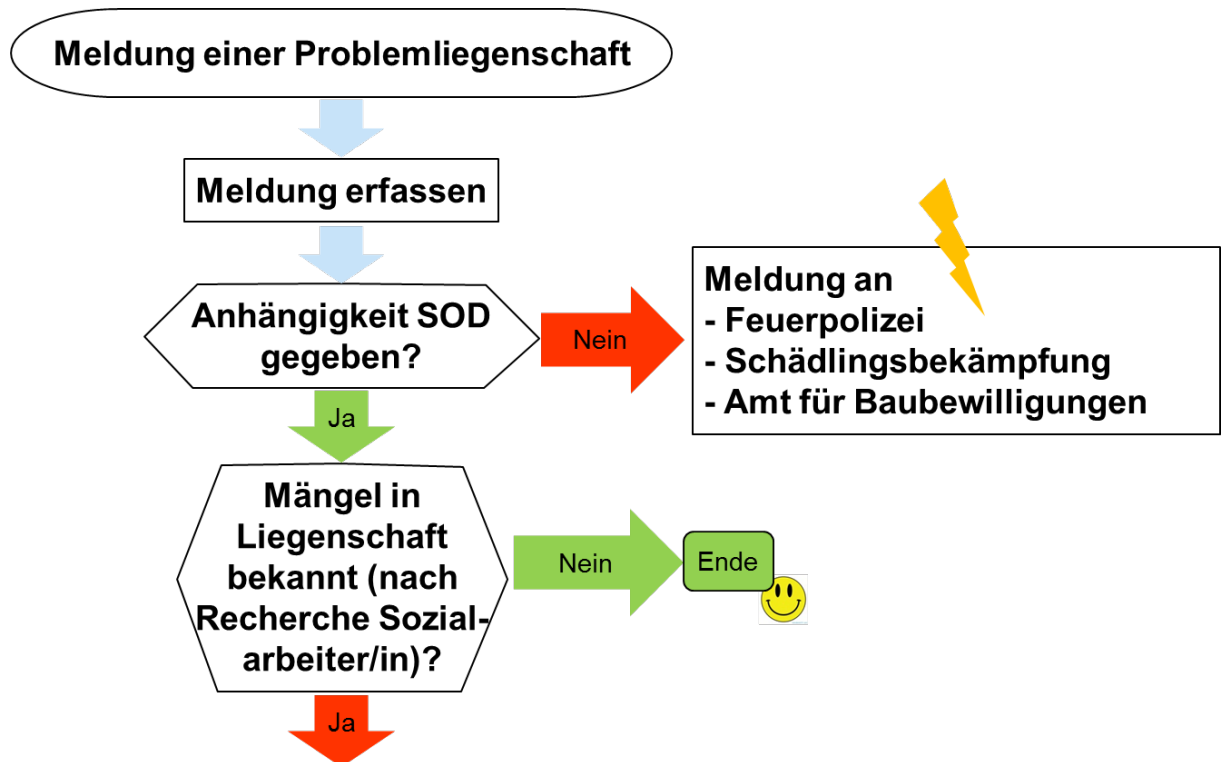
Offiziell involvierte städtische Stellen

Verschiedene städtische Departemente wie das Amt für Baubewilligungen, der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich sowie die Feuerpolizei können bei Problemliegenschaften aufgrund ihres Auftrages involviert werden. Dies, falls kritische Informationen bei Liegenschaften ohne SOD Klient/-innen zutage treten oder falls von den Vermietern keine Einwilligung für freiwillige Begehungen gegeben wird.

Ausblick

Erste Erfahrungen in der Umsetzung des definierten Prozesses werden in den nächsten Monaten gesammelt. Die Prozessverantwortung liegt beim Fachstab Soziale Integration der SOD.

Anhang 1:



3/3

