

F5.81. Gesetzliche Fürsorge, Allgemeines

91903

Vermietungspraxis und Sozialhilfe

Bericht Postulat

Jörg Dätwyler, Mitglied des Gemeinderates, und 9 Mitunterzeichnende haben am 18. Mai 2009 folgendes Postulat eingereicht:

"Der Stadtrat wird aufgefordert, alle notwendigen rechtlichen Abklärungen zu treffen, und die daraus gewonnenen Erkenntnisse umzusetzen, damit Wohnungsvermieter, welche mit ihrer nachweislich verantwortungslosen Vermietungspraxis, den Neuzuzug von Sozialhilfebedürftigen nach Dietikon fördern, an den dadurch entstandenen zusätzlichen Sozialhilfekosten beteiligt werden können.

Begründung: Bereits vor mehr als zehn Jahren hat der damalige Stadtrat den Dietiker Wohnungsvermietern dargelegt, mit welchen Problemen im Zusammenhang mit dem hohen Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung die Stadt Dietikon zu kämpfen hat. Die Vermieter sind gebeten worden, bei der Vermietung von Wohnungen nebst anderen Kriterien auch den Aspekt der sozialen Durchmischung der Dietiker Bevölkerung Rechnung zu tragen.

In einem weiteren Schreiben im Januar 2000 hat der Stadtrat nachgedoppelt und darin erklärt, dass der Ausländeranteil seither nicht zurückgegangen, sondern im Gegenteil noch weiter angestiegen sei. Auch ist festgestellt worden, dass der Ausländeranteil bei Personen, welche Sozialhilfe beziehen, überproportional hoch sei. Es komme vor, dass Personen aus anderen Gemeinden nach Dietikon ziehen und sich sofort beim Sozialamt melden würden.

Im erwähnten Schreiben sind die Wohnungsvermieter darum gebeten worden, Ihre Mieter sorgfältig auszuwählen und auch deren finanzielle Verlässlichkeit abzuklären.

All diese Bemühungen sind leider fruchtlos geblieben. Der Ausländeranteil und auch die Anzahl der Sozialhilfeempfänger ist seither munter angestiegen.

Obwohl die Jahresrechnung 2008 einen geringen Rückgang der Sozialhilfekosten ausweist, lässt die eben begonnene Rezession für die Zukunft wohl eher eine Rückkehr zu steigenden Kosten in der Sozialen Wohlfahrt erwarten. Daher ist Handlungsbedarf dringendst angesagt."

Mitunterzeichnende:

Stephan Wittwer	Werner Lips	Gertrud Frey
Markus Erni	Esther Wyss	Rosmarie Frehsner
Silvan Spiess	Rochus Burtcher	Irene Wiederkehr

Der Stadtrat beantwortet das Postulat wie folgt:

Ausgangslage

Die Bevölkerungszusammensetzung einer Gemeinde ist stark abhängig vom Wohnraum, der zur Verfügung steht. In Dietikon zeigt sich, dass Neubauten und attraktiv sanierte Wohnungen durchaus Personen ansprechen, die Ansprüche an ihr Wohnumfeld stellen und in der Regel auch über eine höhere Steuerkraft verfügen. Dietikon verfügt aber immer noch über beträchtlichen Wohnraum, der heutigem Komfort nicht mehr genügt, aber günstig zu mieten ist.

Der Stadtrat hat sich verschiedentlich mit der Thematik der Bevölkerungsentwicklung beschäftigt. Insbesondere hat er mehrere Schreiben an Hauseigentümer bzw. deren Verwaltungen gerichtet und

Sitzung vom 21. Dezember 2009

darin auf die Bedeutung einer guten sozialen Durchmischung hingewiesen. Zudem hat er sie zu Sanierungen alter Liegenschaften aufgefordert.

In den erwähnten Schreiben wurde Folgendes festgehalten:

" (...) Wir bitten Sie um Verständnis und sind Ihnen sehr dankbar, wenn Sie mithelfen, unsere Bevölkerungsstruktur zu verbessern und unsere Soziallasten zu verringern. Langfristig wirkt sich dies auch zu Ihren Gunsten aus, denn wenn es uns gelingt, unsere Steuerkraft zu verbessern, wird die fiskalische Belastung sinken. (...) Wir möchten daher alle Eigentümer und Verwaltungen von Mietobjekten, welche diesen Schritt noch nicht gewagt haben, ermuntern, sich mit einer Aufwertung ihrer Liegenschaften zu befassen. Auf jeden Fall bitten wir Sie, sich bei der Auswahl Ihrer Mieterinnen und Mieter auch Ihrer Verantwortung für eine positive Gesamtentwicklung der Stadt bewusst zu sein. Wir denken dabei nicht nur an Wohnungen, sondern auch an Geschäftslokale. Ein gesunder Branchenmix, Fachgeschäfte mit guten Serviceleistungen und Angeboten sind für eine attraktive Stadt von entscheidender Bedeutung (...)"

Anlässlich einer zweitägigen Stadtratsklausur im Herbst 2007 wurden verschiedene Massnahmen beschlossen und teilweise umgesetzt, welche ebenfalls Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung zeitigen sollen. Dazu gehören insbesondere die Einführung von Ordnungsbussen für Litteringvergehen, die Erhöhung der sichtbaren Präsenz der Stadtpolizei, ein Wettbewerb für Bau-sanierungen, das Einwirken auf Wohnungsvermieter durch direkte Kontaktaufnahme, ein Treffen des Stadtrats mit den neuen Schulleitungen, Änderungen im Einbürgerungsverfahren, vermehrte Aufklärung von Sozialhilfemissbrauch sowie die rasche Entfernung von "Schmierereien".

Der Ausländeranteil der Stadt Dietikon hat sich in den letzten Jahren leicht reduziert und wie folgt entwickelt:

2004: 40.03 %
 2005: 40.23 %
 2006: 39.19 %
 2007: 39.74 %
 2008: 39.54 %.

Die Fallzahlen der gesetzlich wirtschaftlichen Hilfe haben sich vom 1. Januar 2006 bis 30. November 2009 folgendermassen entwickelt:

	bearbeitete Fälle	Schweizer/innen (inkl. Eingebürgerte ca. 10 %)	Ausländer/innen und Flüchtlinge	Ausländer/innen und Flüchtlinge
2006	1'087	517	570	52.43 %
2007	1'163	540	623	53.56 %
2008	1'139	520	619	54.34 %
bis 30.11.2009	1'082	424	658	60.81 %

Rechtliches

Die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung) schützt das Privateigentum als ein in seinem Kern unantastbares Institut der schweizerischen Rechtsordnung. Das Privateigentum ist damit grundsätzlich gegenüber staatlichen Eingriffen geschützt. Staatliche Beschränkungen der Eigentumsgarantie sind nur zulässig, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein ausreichendes öffentliches Interesse gedeckt sind und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen.

Selbst wenn man hinsichtlich der angeregten Beteiligung von Grundeigentümern an Sozialhilfekosten ein so genannt öffentliches Interesse bejahen würde, besteht hierzu weder eine bundes- noch eine kantonrechtliche Grundlage. Daher kann der Stadtrat auch keine Grundeigentümer belangen, wenn diese ihre Wohnungen an Sozialhilfebedürftige vermieten. Der Stadtrat kann somit nur an deren Verantwortungsbewusstsein appellieren und die Problemfelder der städtischen Wohnbevölkerung im Kontext der Sozialhilfe aufzeigen.

Der Stadtrat plant erneut, alle Hausbesitzenden anzuschreiben und auf die Bedeutung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung hinzuweisen. Insbesondere wird er in Erinnerung rufen, dass die Stadt Dietikon keine Sanierungskosten bei Schäden an Wohnungen übernimmt, welche durch Sozialhilfeempfangende verursacht werden. Zusätzlich wird er über Chancen und Möglichkeiten der Stadtentwicklung informieren (z. B. Stadtentwicklungskonzept Dietikon Ost und Entwicklungskonzept Altberg).

Im Einzelfall wird er ausserdem Hausbesitzende verstärkt direkt kontaktieren, um diese zur Sanierung alter Liegenschaften zu bewegen und auf Missstände (z. B. Unordnung und Unrat rund um die Liegenschaften, nicht gesetzeskonforme Satellitenempfangsschüsseln) hinzuweisen.

Der Stadtrat beschliesst:

Zum Postulat von Jörg Dätwyler und 9 Mitunterzeichnenden wird im Sinne der Erwägungen Bericht erstattet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Sekretariat Gemeinderat;
- Präsidialabteilung;
- Sozialabteilung;
- Hochbauabteilung;
- alle Stadtratsmitglieder.

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Daniel Müller
Stadtschreiberin-Stv.

KH 1221_Vermietungspraxis.doc

versandt am: