



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel.: +41 61 267 80 54
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

An die Petenten für Massnahmen gegen
die Wohnungsnot
c/o Schwarzer Peter – Verein für Gassen-
arbeit
Elsässerstrasse 22
4056 Basel

Basel, 4. Mai 2016

Antwort auf die Petition P 331 „Für Massnahmen gegen die Wohnungsnot“

Sehr geehrte Damen und Herren

Im November 2014 haben Sie die Petition „Für Massnahmen gegen die Wohnungsnot“ eingereicht. Gerne beantworten wir Ihnen diese mit vorliegendem Schreiben.

Laut einem Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1998 kann für einen Leerwohnungsbestand von unter 1% der Begriff „Wohnungsmangel“ verwendet werden. Während dieser Leerstand im Kanton Basel-Stadt im Jahr 2005 noch 1.5 Prozent betrug, liegt er mit aktuell 0.3% im Bereich der anderen grossen Schweizer Städte. Dass der Wohnungsmarkt weiterhin funktioniert, zeigen die über 17'000 Personen, welche nach wie vor jährlich innerhalb des Kantons umziehen. Zudem liegt bei rund 40% der Mietwohnungen (d.h. ohne vom Eigentümer bewohnte Wohnungen und Einfamilienhäuser) der monatliche Nettomietzins unter 1'000 Franken. Dabei handelt es sich naturgemäss vor allem um kleinere Wohnungen. Dennoch ist es in Basel schwieriger geworden, eine Wohnung im preisgünstigen Segment zu finden. Dies betrifft insbesondere Menschen in prekären Lebenssituationen.

Im Kanton Basel-Stadt werden Menschen mit tiefem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt unterstützt. Sie erhalten finanzielle Unterstützung, um eine geeignete Wohnung mieten zu können (Subjekthilfe, welche als Sozialhilfe, Ergänzungsleistungen oder als Familienmietzinsbeitrag ausgestaltet sein kann). Der Regierungsrat ist weiterhin von dieser Stossrichtung und ihren Vorteilen überzeugt. Betroffene Personen müssen in einer finanziellen Notlage ihr gewohntes Wohnumfeld nicht verlassen, auch müssen sie nach einer Verbesserung ihrer finanziellen Lage nicht wieder aus einer allfällig subventionierten Wohnung ausziehen. Ebenfalls ist die Gefahr einer Ghettoisierung kleiner und die Unterstützung kommt gezielt denjenigen zugute, die sie benötigen. Die Subjekthilfen sind zeitlich, personell und betraglich dem Bedarf entsprechend ausgerichtet und mit den übrigen Sozialbeiträgen harmonisiert, um Schwelleneffekte zu minimieren. Die Anspruchskriterien werden amtlich geprüft, es besteht ein individueller Rechtsanspruch auf die Unterstützung und die eingesetzten Budgetmittel sind transparent in der Staatsrechnung ausgewiesen.

Der Regierungsrat hat jedoch erkannt, dass sich die Wohnsituation für auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Personen verschärft hat und dass es Menschen gibt, die trotz der Subjekthilfe keinen Zugang zu einer angemessenen Wohnung erhalten. Mit dem neuen Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) wurde die Grundlage dafür gelegt, dass der Kanton günstigen Wohnraum für diese Personen bereitstellen kann.

Umnutzung und Wohncontainer

Der Regierungsrat sieht das Grundsatzproblem darin, dass im Kanton zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht. Denn bei einem Leerstand von 0,3% bleiben auch die günstigen Wohnungen – von denen es im Portfolio des Kantons viele gibt – besetzt. Der Regierungsrat ist deshalb gewillt und seit Jahren bemüht, neuen Wohnraum im Kanton zu schaffen. Selbst wenn neue Wohnungen – auch von gemeinnützigen Wohnbauträgern – wie in der Petition erwähnt, nicht direkt den auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Personen zugutekommen, entlasten sie den Wohnungsmarkt und schaffen im günstigen Segment neue Kapazitäten.

Da jedoch neuer Wohnungsbau keine schnelle Massnahme sein kann, ist der Regierungsrat bemüht, andere Lösungen in Betracht zu ziehen. Die Petenten schlagen die Umnutzung von Büroräumlichkeiten vor. Umnutzungen sind teuer und sie liegen im Ermessen der jeweiligen Eigentümer. Der Regierungsrat sieht deshalb in Umnutzungen nur geringes Potential.

Wohncontainer hingegen sind eine sinnvolle und schnelle aber nicht kostengünstige Lösung. Der Regierungsrat sieht hier Potential für ein schnelles Handeln. Zentral ist dabei die Standortsuche, welche in unserem kleinen Kanton die grösste Schwierigkeit darstellt. Die Industriezone ist grundsätzlich ungeeignet. Erstens ist eine Wohnnutzung nicht zonenkonform, d.h. sie ist aus gutem Grund nicht erlaubt (Lärmbelastung, Sicherheit, etc.). Auch besteht ein Nutzungskonflikt mit Gewerbebetrieben, die ebenfalls Anspruch auf freie Flächen haben und nicht aus der Stadt verdrängt werden sollen.

Als Standorte für Wohncontainer werden primär Areale in der Wohnzone fokussiert. Immobilien Basel-Stadt prüft zurzeit Möglichkeiten innerhalb des eigenen Portfolios zur Verdichtung mit Wohncontainern. An der Münchensteinerstrasse sind solche bereits für Asylwohnen geplant.

Volta Ost umsetzen

Der Bebauungsplan Volta Ost wurde vom Grossen Rat am 11. März 2015 beschlossen. Der Wettbewerb für die Überbauung im Westteil des Areals wurde anschliessend durchgeführt und im Frühjahr 2016 abgeschlossen. Die Wohnungen sind voraussichtlich im Jahr 2019 bezugsbereit. Das Neubauprojekt Volta Ost wird auf 16'000 m² (im Vergleich zu anderen Neubauten) erschwingliche Wohn- und Geschäftsflächen bieten und stellt ein Pilotprojekt im Bereich „Low Cost“ dar. Gegenstand des im Wettbewerb geforderten Raumprogramms sind auch knapp 50 Wohnungen nach den Vorgaben der Sozialhilfe des Kantons Basel-Stadt, welche diese Wohnungen später vermieten wird. Mit dem Projekt Volta Ost kann die Sozialhilfe ihr Wohnangebot für bedürftige Personen und Familien substanziell erhöhen.

Immobilien Basel-Stadt als Vorreiterin

Der Regierungsrat ist von der Stossrichtung der Subjektfinanzierung überzeugt. Er hat jedoch erkannt, dass sich die Wohnsituation für auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Personen verschärft hat und mit dem WRFG die Grundlage für Massnahmen zur Unterstützung gelegt. Dort ist explizit die Möglichkeit angeführt, dass der Kanton günstigen Wohnraum für besonders benachteiligte Personen bereitstellen kann.

Immobilien Basel-Stadt als Bewirtschafterin des staatlichen Immobilienportfolios hat heute die Rolle einer Vorreiterin bei Massnahmen gegen die Wohnungsnot im Sinne der vorliegenden Petition. Dabei darf jedoch nicht vergessen werden, dass es sich beim staatlichen Immobilienportfolio im Finanzvermögen um nur 2% des Wohnungsangebots im Kanton handelt und der Handlungsspielraum klein ist. Impulse können jedoch gesetzt werden und in diesem Sinne ist Immobilien Basel-Stadt in den folgenden Bereichen aktiv:

- **Zusammenarbeit mit der Sozialhilfe**

In der Bereitstellung von Wohnraum für besonders benachteiligte Personen, von Notwohnungen und Wohnraum im Bereich Asyl arbeiten Immobilien Basel-Stadt und die Sozialhilfe eng zusammen. Dabei werden flexible Lösungen gesucht und in Notfällen auch Lösungen mit Zwischennutzungen angestrebt.

37 Liegenschaften mit insgesamt 226 Wohnungen und zusätzlichen 105 Zimmern stellt Immobilien Basel-Stadt der Sozialhilfe zur Vermietung an ihre Klienten zur Verfügung. Fortlaufend wird die Erweiterung dieses Angebots geprüft durch Umnutzungs- und Erweiterungspotential im Zusammenhang mit anstehenden Sanierungen oder durch die Bereitstellung von Wohncontainern. Derzeit werden zusätzlich dazu Gespräche mit Wohnungsgenossenschaften geführt, um die Möglichkeiten auszuloten, den Bestand an Wohnungen für besonders benachteiligte Personen auszubauen.

Erst kürzlich konnte der Kanton eine Liegenschaft in Kleinhüningen erwerben, die er der Sozialhilfe als günstigen Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen im Sinne von § 16 WRFG zur Verfügung stellt.

- **Zusammenarbeit mit IG Wohnen**

Die IG Wohnen unterstützt die Interessen von Wohnungssuchenden, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, und fördert Projekte und Massnahmen zur Lösung von Wohnproblemen. Immobilien Basel-Stadt arbeitet mit der IG Wohnen zusammen und stellt ihren Klienten nach Möglichkeit Wohnungen zur Miete zur Verfügung. Durch die Begleitung von IG Wohnen und das Wohnangebot von Immobilien Basel-Stadt haben Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, die Möglichkeit, eine eigene Wohnung zu mieten. Immobilien Basel-Stadt konnten seit 2012 58 Wohnungen an Klienten der IG Wohnen vermitteln. Nicht immer ist es jedoch das fehlende Wohnungsangebot bei Immobilien Basel-Stadt, das den Abschluss eines Mietvertrags verhindert. Mietangebote entsprechen teilweise nicht den Vorstellungen der Mietinteressenten und es kommt entsprechend nicht zum Abschluss eines Mietvertrags.

- **Erhöhung der Anzahl Notwohnungen des Kantons**

Der Kanton hat den Bestand seiner Notwohnungen substanziell erhöht. Bis im Jahr 2015 wurden die Notwohnungen an der Theodor Herzl-Strasse/Belforterstrasse saniert und durch den Dachausbau erweitert. Mit der Erweiterung konnte die Anzahl Notwohnungen um 50 Wohnungen erhöht werden, es handelt sich um 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen. Der Kanton verfügt neu über insgesamt 150 Notwohnungen.

- **Abgabe von Arealen im Baurecht**

Der Kanton arbeitet seit mehreren Jahren intensiv mit den Genossenschaften zusammen, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die Abgabe von Arealen im Baurecht steht dabei im Zentrum und ist ein entscheidender Beitrag dazu, dass der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im Kanton substanziell erhöht wird. Das gemeinnützige Angebot wird unter verschiedenen Auflagen gefördert (vgl. dazu § 10 WRFV).

Diverse Areale hat der Kanton bereits zur Abgabe im Baurecht an die Genossenschaften zur Verfügung gestellt – 35 Wohneinheiten sind realisiert (Hegenheimerstrasse und Rauracherstrasse in Riehen), rund 1000 weitere Wohnungen sind in Bau oder Planung (Niederholz in Riehen, Riehenring, Belforterstrasse, Schoren, Felix Platter-Areal, Stadtrand Nordwest).

Die Förderung der gemeinnützigen Wohnungen führt allgemein zur Entlastung des Wohnungsmarkts. Ebenfalls erhöht er langfristig den Bestand an erschwinglichen Wohnungen im Kanton.

Konzentration der Akteure

Der Regierungsrat unterstützt die Idee einer zentralen und niederschweligen Anlauf- und Vermittlungsstelle für sozial benachteiligte Personen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind. Die Sozialhilfe erachtet es als sinnvoll, diese Aufgabe zu übernehmen, sobald der entsprechende Wohnraum zur Verfügung steht, sie kennt die Zielgruppe und verfügt über die notwendigen Daten und Wissen über die Bedürftigkeit der betroffenen Personen. Bereits heute vermittelt die Sozialhilfe die 150 kantonalen Notwohnungen. Zudem besteht eine enge Zusammenarbeit mit IG Wohnen. So lange jedoch nur eine geringe Anzahl an geeigneten Wohnungen gestützt auf §16 WRFG zur Verfügung steht, erachtet der Regierungsrat den Aufbau einer neuen Anlaufstelle noch nicht als sinnvoll, da ein Angebot suggeriert würde, dem nicht entsprochen werden kann.

Mit dem Querschnittsthema Wohnen sind mehrere Departemente befasst. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die unterschiedlichen Fachkompetenzen in den verschiedenen Departementen gut platziert sind. Die Zusammenarbeit ist gut, die Verantwortlichen treffen sich regelmässig.

Wohnen vor Arbeit!

Die Sozialhilfe berücksichtigt den Grundsatz „Wohnen vor Arbeit“ in ihrer heutigen Praxis. Seitdem eine Zunahme von prekären Wohnsituationen zu verzeichnen ist, werden vermehrt Ausnahmen von der Nachweispflicht zu Arbeitsbemühungen gemacht. Die Sozialhilfe macht grundsätzlich aus sozialen Gründen Ausnahmen von der Nachweispflicht, so etwa bei Personen, die beim Schwarzen Peter gemeldet, verwahrlost oder obdachlos sind oder deren Wohnungen gekündigt wurden. Die Erfahrung zeigt, dass eine stabile Wohnsituation Voraussetzung ist für die Arbeitsintegration. Personen in instabilen Wohnsituationen werden auch nicht ans AIZ überwiesen.

In ihrem Bericht vom 31. August 2015 stellt die Petitionskommission die zusätzliche Forderung nach einer „Anlaufstelle für Zwischennutzungen leerstehender Gebäude“ auf. Diese Anlaufstelle soll über leerstehende Gebäude informieren und Zwischennutzungen für sozial benachteiligte Personen vermitteln.

Die Vermittlung von Zwischennutzungen wurde in den letzten Jahren im Kanton Basel-Stadt stark professionalisiert. Zwischennutzungen in staatseigenen Liegenschaften werden von Immobilien Basel-Stadt zur Verfügung gestellt und von der Fachstelle Zwischennutzungen im Präsidialdepartement triagiert (Vermittlung und Koordination zwischen Projektträgern und Behörden). Für die Vermittlung von Zwischennutzungen in staatlichen wie auch privaten Liegenschaften besteht ausserdem die Plattform des Vereins Unterdessen, der seit einigen Jahren erfolgreich über Zwischennutzungen informiert und sie vermittelt (www.unterdessen.ch). Darüber hinaus übernimmt der Verein Unterdessen gegenüber den Eigentümern die Verantwortung, da er selbst als Mieter der Räumlichkeiten auftritt und sie an die Zwischennutzer weitergibt. Er stellt dadurch sicher, dass die gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen eingehalten werden.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass dieses Angebot genügt, um interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer zu unterstützen, die ihre Liegenschaften zwischennutzen möchten.

Zusammenfassend hält der Regierungsrat fest, dass er von der Stossrichtung der Subjektfinanzierung überzeugt ist. Er hat jedoch erkannt, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt für besonders benachteiligte Personen verschärft hat. Mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz wurde die Grundlage dafür gelegt, dass günstiger Wohnraum für besonders benachteiligte Personen bereitgestellt werden kann. Der Kanton verfolgt eine breite Strategie, diesen politischen Auftrag zu erfüllen.

Der Bebauungsplan Volta Ost wurde vom Grossen Rat genehmigt und der Wettbewerb für die Bebauung im Westteil des Areals abgeschlossen. Die Wohnungen sind voraussichtlich 2019 bezugsbereit. Die beiden Punkte zur Konzentration der Akteure und zum Grundsatz Wohnen vor Arbeit nimmt der Regierungsrat positiv entgegen. Letzterer wird heute bereits berücksichtigt.

Freundliche Grüsse



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin

Kopie an

Petitionskommission des Grossen Rates