



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

08.5072.02

WSD/P085072  
Basel, 4. Juni 2008

Regierungsratsbeschluss  
vom 3. Juni 2008

## Schriftliche Anfrage Jürg Meyer betreffend Notwohnungen im Kanton Basel-Stadt

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 12 März 2008 die nachstehende Schriftliche Anfrage Jürg Meyer dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

„Vor allem Menschen mit unsicheren Einkommen oder mit Einträgen im Betreibungsregister haben auf dem Wohnungsmarkt gesteigerte Schwierigkeiten. Sie finden oft nur noch Wohnungen, die für ihre Verhältnisse zu teuer sind. Entstehen dann Zahlungsrückstände, können sie schnell nach ausserordentlichen Kündigungen auf der Strasse stehen. Ähnliche Notsituationen können aufkommen, wenn gestresste und überlastete Eltern mit ihren Kindern nicht mehr zurecht kommen. Dann können nachbarschaftliche Beschwerden bei der Liegenschaftsverwaltung ebenfalls zur Kündigung, eventuell ausserordentlich mit verkürzten Fristen, führen. Es gibt vielfältige weitere Gründe, die den schnellen Verlust der Wohnung nach sich ziehen können.

Für die daraus entstehenden Notsituationen verfügt der Kanton Basel-Stadt im Hinblick auf Haushalte ohne Kinder über die Notschlafstelle, im Hinblick auf Haushalte mit Kindern über rund 200 Notwohnungen. Diese Notwohnungen verhindern die Obdachlosigkeit, bis die betroffenen Familien wieder eine dauernde, familiengerechte Wohnung gefunden haben.

Zur Zeit sind die Notwohnungen zu 80 bis 90 Prozent belegt. Die Reserven für neu auftretende Notfälle sind somit knapp. Im Sommer 2007 erhielten die Bewohnenden der Notsiedlung Rüchligweg in Riehen die Mitteilung, dass die 77 dort befindlichen Wohnungen bis zum Jahre 2009 dem Riehener Altersheim Humanitas zu weichen haben. Diese Wohnungen sollen entsprechend dem Bedarf ersetzt werden, versichert Dr. Antonios Haniotis, Vorsteher des Amtes für Sozialbeiträge. Es sind aber hierfür noch keine Ersatzstandorte und keine Termine bekannt. Die Notsiedlungen an Hirtenweg, Belforterstrasse und Theodor Herzl-Strasse sollen laut Dr. Antonios Haniotis unverändert weiterbestehen. Allerdings nennt der Politikplan 2008-2011 das Areal Belforterstrasse als einen zukünftigen Standort für "attraktive Stadtwohnungen".

In diesem Zusammenhang stelle ich folgende Fragen:

1. Mit welchem Bedarf an Notwohnungen muss heute und in Zukunft gerechnet werden?
2. Welcher Ersatz für die 77 Notwohnungen am Rüchligweg in Riehen ist in Planung?
3. Wie lässt sich verhindern, dass durch Sanierungsbedürfnisse und Umdispositionen der übrigen Notsiedlungen neue Engpässe aufkommen?
4. Wie können sich Immobilien Basel-Stadt, bis 1993 verantwortlich für rund 1000 soziale Kommunalwohnungen, zusammen mit anderen Grossvermietern an der Aufgabe beteiligen, für Haushalte mit reduzierten Chancen auf dem Wohnungsmarkt geeignete Angebote bereitzuhalten?
5. Wie kann verhindert werden, dass im Zuge von Wohnsanierungen mit ihren Teuerungseffekten zusätzliche Notsituationen begründet werden?“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

### **Generelle Bemerkung**

Die 203 Notwohnungen haben zusammen mit der Notschlafstelle zum Ziel, Obdachlosigkeit in unserem Kanton zu verhindern. Die bestehenden Räumlichkeiten sollen Menschen zur Verfügung gestellt werden, die bereits in unserem Kanton wohnen und keine Wohnung mehr haben. In der Vergangenheit wurden die bestehenden Notwohnungsstandorte sehr extensiv bewirtschaftet. An den vier Notwohnungsstandorten sind dadurch Mietverhältnisse entstanden, die sich nicht mit dem eigentlichen Sinn der staatlichen Aufgabe begründen lassen. Es gibt Mietverhältnisse, die schon seit vielen Jahren bestehen und bei denen nicht mehr von einer Notlage gesprochen werden kann. Ein verwaltungsinterner Vergleich im Jahre 2004 mit den Städten Zürich, Bern, Luzern, Solothurn und Schaffhausen hat in diesem Zusammenhang gezeigt, dass Basel-Stadt verglichen mit der Wohnbevölkerung über den deutlich höchsten Anteil an Notwohnungen verfügt. Gewisse Städte verfügen über gar keine entsprechenden Angebote.

In den vergangenen vier Jahren wurde begonnen, die Notwohnungen wieder ausschliesslich ihrem angestammten Zweck zuzuführen. Neue Mietverhältnisse wurden nur noch etabliert, wenn wirklich unmittelbar eine Obdachlosigkeit droht. Die "normalen" Mieterinnen und Mieter, welche schon seit vielen Jahren in einer Notwohnung leben, wurden immer wieder motiviert, für sich eine Lösung auf dem offenen Wohnungsmarkt zu suchen. Sie wurden und werden dabei auch unterstützt (vgl. Antwort zu Frage 4). Dabei wurde selbstverständlich niemandem gekündigt. In Zukunft soll der Bedarf an Notwohnungen sukzessive an eine wirkliche Nachfrage im Sinne des Zweckes angepasst werden (vgl. Antwort zu Frage 1).

### **Frage 1**

#### **"Mit welchem Bedarf an Notwohnungen muss heute und in Zukunft gerechnet werden?"**

Zur Zeit verfügt der Kanton über 203 Notwohnungen verteilt auf vier Standorte. Diese Standorte befinden sich in Basel an der Theodor Herzl-Strasse (76 Wohnungen) und an der Belforterstrasse (36 Wohnungen) sowie in Riehen am Rüchligweg (77 Wohnungen) und am Hirtenweg (18 Wohnungen). Aktuell sind 64 Wohnungen nicht belegt, der Bedarf liegt also zur Zeit bei 139 Wohnungen. Die Belegungsziffer beträgt somit entgegen der Aussage im Text der Anfrage nicht 80-90 Prozent, sondern in abnehmender Tendenz 68 Prozent. Es hat auch in der Vergangenheit nie einen Engpass bei den Notwohnungen gegeben.

Über den zukünftigen Bedarf lässt sich nichts Abschliessendes aussagen. Die Nachfrage nach Notwohnungen in den letzten 10 Jahren mit jährlich rund 50 Neuzugängen ist in etwa gleich geblieben, während die Abgänge in den letzten vier Jahren immer etwas höher lagen. Die aktuelle Mieterschaft setzt sich immer noch aus zum Teil langjährigen Mieterinnen und Mietern zusammen. Hier sind weitere Abgänge denkbar, welche sich zur normalen Fluktuation addieren. Mittelfristig kann man also mit einem Bedarf in der Grössenordnung zwischen 120 und 150 Wohnungen rechnen. Gleichzeitig kann über zukünftige Effekte des Wohnungsmarktes auf die Nachfrage nach Notwohnungen keine seriöse Aussage gemacht werden. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben aber bis jetzt keine Nachfrageerhöhung ausgelöst. Grundsätzlich verhindern die bestehenden Instrumente der Mietzinszu-

schüsse sowie der Mietkostenübernahme bei Bedürftigkeit durch die Sozialhilfe, dass Leute aus finanziellen Gründen auf der Strasse landen (vgl. Antwort zu Frage 4). Geschieht dies trotzdem, dann ist entweder ein persönliches Problem im Umgang mit knappen Finanzen der Grund, häufig aber ist es eine ausgeprägte Wohninkompetenz und eine damit verbundene fehlende Verträglichkeit der Mieterschaft in einem Mehrfamilienhaus.

Die zuständigen Stellen beobachten die Entwicklung der Nachfrage laufend, um rechtzeitig auf Bedarfsschwankungen reagieren zu können.

## Frage 2

### **Welcher Ersatz für die 77 Notwohnungen am Rüchligweg in Riehen ist in Planung?**

Auf der Basis des unter Frage 1 ausgewiesenen bescheidenen Ersatz-Bedarfs sind die zuständigen Stellen noch mit der Prüfung verschiedener Lösungen beschäftigt. Definitive Aussagen können zur Zeit noch nicht gemacht werden. Die Auflösung des Standortes Rüchligweg ist frühestens auf Mitte 2009 zu erwarten, weshalb zeitlich noch genügend Raum für abschliessende Entscheide bleibt.

## Frage 3

### **Wie lässt sich verhindern, dass durch Sanierungsbedürfnisse und Umdispositionen der übrigen Notsiedlungen neue Engpässe aufkommen?**

Jede Notwohnung wird beim Auszug einer Mieterschaft vollständig saniert. Der Zustand der generellen Bausubstanz ist bei den fraglichen drei Standorten gut. Umfassende Sanierungsarbeiten sind mittelfristig nicht nötig. Auch sind keinerlei weiteren Umdispositionen geplant, auch nicht an der Belforterstrasse.

## Frage 4

### **Wie können sich Immobilien Basel-Stadt, bis 1993 verantwortlich für rund 1000 soziale Kommunalwohnungen, zusammen mit anderen Grossvermietern an der Aufgabe beteiligen, für Haushalte mit reduzierten Chancen auf dem Wohnungsmarkt geeignete Angebote bereitzuhalten?**

Im Kanton Basel-Stadt werden Menschen in einer Wohnnotsituation unterstützt. In den Genuss einer Unterstützung kommen einerseits Personen, die kurzfristig ihre Wohnung verlassen mussten und andererseits Personen, die aufgrund einer finanziellen Notlage nicht in der Lage sind, ihre Miete aufzubringen. Erstere können für eine befristete Zeit in eine **Notwohnung** ziehen, letztere wurden früher durch die Zurverfügungstellung von **Kommunalwohnungen** mit einem günstigen, da subventionierten, Mietzins unterstützt. 1995 wurde dieses Konzept der Kommunalwohnungen als eine Objektfinanzierung vom Konzept der Subjektfinanzierung abgelöst, d.h. heute werden nicht mehr *Wohnungen subventioniert*, sondern *Menschen unterstützt*. Diese Aufgabe hat das Amt für Sozialbeiträge übernommen. Angebote im Bereich der Kommunalwohnungen werden keine mehr bereitgehalten.

Die Vorteile des neuen Konzepts überwiegen klar: Mieterinnen und Mieter in einer bedrängten finanziellen Lage können in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Das sozialpolitische Ziel für die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen ist eine zielgerichtete bedarfsabhängige Unterstützung von Familien, damit die Belastung des Haushaltsbudgets mit dem Mietzins in einem tragbaren Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gehalten werden kann. Der Kanton verfügt somit über ein Instrument, mit dem er auf Entwicklungen und Veränderungen im Basler Wohnungsmarkt reagieren kann. Im Jahre 2007 wurden insgesamt 300 Haushalte auf diese Weise unterstützt, der Aufwand belief sich auf CHF 0.5 Mio. Es ist vorgesehen, das Instrument der Mietzinsbeiträge im Zusammenhang mit der geplanten Harmonisierung der Sozialleistungen weiter auszubauen.

Wenn ein Haushalt bedürftig wird, dann wird er im Rahmen der geltenden Unterstützungsrichtlinien für die Sozialhilfe unterstützt. In diesen Unterstützungsrichtlinien sind auch die Mietzinsgrenzwerte festgelegt, welche während einer Sozialhilfeabhängigkeit für das Mieten einer Wohnung gelten. Diese Grenzwerte erlauben es den Betroffenen, auf dem Wohnungsmarkt eine Logis zu mieten und verhindern damit, dass Bedürftige von Obdachlosigkeit bedroht werden. Im Jahre 2007 hat die Sozialhilfe der Stadt Basel für Mieten und Mietnebenkosten brutto CHF 50 Mio. Franken aufgewendet.

Weiter subventioniert der Kanton seit diesem Jahr die soziale Wohnungsvermittlung der IG Wohnen mit jährlich CHF 70'000. Ausgangspunkt für die Unterstützung der IG Wohnen waren einerseits die vermehrten Schwierigkeiten von benachteiligten Menschen auf dem offenen Wohnungsmarkt, andererseits aber auch die vorgesehene Aufhebung des Notwohnungsstandorts Rüchligweg in Riehen. Hier soll die IG Wohnen mit ihren Vermittlungen den Gesamtbedarf an Notwohnungen verringern.

#### **Frage 5**

#### **Wie kann verhindert werden, dass im Zuge von Wohnsanierungen mit ihren Teuerungseffekten zusätzliche Notsituationen begründet werden?“**

Mit den unter Frage vier dargelegten Instrumenten soll auch bei Teuerungseffekten situativ auf Entwicklungen reagiert werden können.

Notsituationen, die durch Entwicklungen im Wohnungsmarkt entstehen, muss mit geeigneten Gegenmassnahmen begegnet werden. In Basel-Stadt ist eine solche Entwicklung jedoch nicht absehbar. Es steht genügend günstiger Wohnraum zur Verfügung und daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Die kontinuierliche Alterung des renovierten Wohnungsbestandes lässt über die Jahre immer wieder günstigen Wohnraum entstehen. Die teureren Neubauten von heute sind die günstigeren Altbauten von morgen.

Wohnungssanierungen sind wichtige Bestandteile im Unterhalt von Liegenschaften. Unterhalten die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihre Wohnliegenschaften nicht mehr regelmässig, droht eine Vernachlässigung der bestehenden Wohnbausubstanz. Das Umgehen von Liegenschaftssanierungen zum Erhalt von „günstigem Wohnraum“ kann keine Lösung zur Verminderung von Wohnnotsituationen sein. Dies würde sich auch für die Mieterinnen und Mieter längerfristig nicht auszahlen. Die Renovationskosten würden auf spätere Generationen abgeschoben, da notwendige Sanierungen nicht mehr gewährleistet wären.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Dr. Robert Heuss  
Staatschreiber