



An den Grossen Rat

16.5270.02

16.5272.02

WSU/P165270 und P165272

Basel, 17. Oktober 2018

Regierungsratsbeschluss vom 16. Oktober 2018

Anzug Georg Mattmüller und Konsorten betreffend «soziale Wohnberatung/Wohnhilfe»

und

Anzug Jürg Meyer und Konsorten betreffend «Bereitstellung von Wohnungen für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 21. September 2016 den nachstehenden Anzug Georg Mattmüller dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Das Problem der Wohnungsnot ist bis in die Mitte der Gesellschaft vorgedrungen und stellt heutzutage etwa auch ein Problem für Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren, junge Erwachsene und Familien sowie schon langjährig in Basel wohnhafte Personen dar. Das Angebot der sozialen Wohnberatung wird von einer steigenden Zahl von armutsbetroffenen und -gefährdeten Ratsuchenden in Anspruch genommen. Die steigende Beratungsnachfrage führt zu einem nicht gedeckten Beratungsbedarf (etwa bei der IG Wohnen).

So kommen zum Beispiel ältere Menschen im Prozess der Wohnungssuche (Wechselgrund/Bedarfsanalyse/ Wohnungssuche und -auswahl/ Umzugsvorbereitung, Umzug und Einrichten) an ihre Grenzen. In Basel leben rund 27'000 Bewohnerinnen und Bewohner über 70 Jahren in einer eigenen Wohnung. Sie sind oft altersbedingt auf Wohnungssuche, zunehmend jedoch auf Grund von Abriss, Totalsanierung oder Verkauf mit Neunutzung (Pro Senectute hilft beim Umzug, berät aber nicht). Auch junge Erwachsene tun sich mit der Wohnungssuche schwer: Neben Fragen zu Finanzen und Schulden ist laut Jugendberatung der JuAr Basel in der Beratung das Thema mit "Wohnen" 40% der Anfragen an zweiter Stelle.

Eine aktuelle Studie des Bundes (Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Nationale Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut, "Nichtmonetäre Leistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen", eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten, Forschungsbericht Nr. 2/16, Bundesamt für Sozialversicherungen) durch die ETH Zürich untersuchte die drei typischen Profile der Angebotssystematik (Beratung und Unterstützung bei Wohnungssuche, Wohnungsvermittlung und Wohnraumsicherung sowie Begleitung und Betreuung). Als erfolgsversprechende Handlungsansätze sieht die Studie unter anderem die Zusammenarbeit mit den Vermietenden, die Vernetzung im Sozial- und Gesundheitsbereich und verstärkte Kooperation mit der öffentlichen Hand inkl. gemeindeübergreifende Angebotsstruktur und einem Ausbau der Angebote insgesamt.

Ungeachtet aller zu unterstützenden Bestrebungen bezüglich einer verbesserten Wohnraumsituation bitten die Antragsstellenden die Regierung daher zu prüfen und zu berichten,

1. wie sie dem Nachfrageüberhang in der Beratung von Wohnungssuchenden begegnen will;
2. wie gegebenenfalls zielgruppenspezifische Angebotslücken in der Unterstützung von Wohnungssuchenden zu schliessen sind und
3. wie koordinierende Ressourcen zur Vernetzung aller Akteure (Dienstleistende, Vermietende, öffentliche Hand) zu schaffen sind.

Georg Mattmüller, Tanja Soland, Patricia von Falkenstein, Heinrich Ueberwasser, Martin Lüchinger, Salome Hofer, Beatriz Greuter, Andrea Elisabeth Knellwolf, Mark Eichner“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 21. September 2016 den nachstehenden Anzug Jürg Meyer dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Zur Zeit bestehen im Kanton Basel-Stadt rund 150 Notwohnungen. Wie der Regierungsrat am 21. Mai 2013 auf einen Anzug von Gülsen Oeztürk (WSU/P115086) ausführte, soll das Angebot wegen der bestehenden Wohnungsnot erweitert und auch Haushalten ohne Kinder zugänglich gemacht werden. Normalerweise vermietet die Sozialhilfe Basel Notwohnungen nur für die ausserordentlich knappe Frist von maximal 6 Monaten. Wer bis dahin keine andere Wohnung finden kann, muss Verlängerung beantragen. Die Praxis zeigt, dass die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter hierzu gezwungen ist. Etliche müssen sogar länger als zehn Jahre in der Notwohnung bleiben. Auch in der Notschlafstelle für alleinlebende Personen zeigt sich, dass viele Gäste dort fast für jede Nacht Unterkunft suchen müssen, weil ihre Wohnungssuche aussichtslos ist.

Dies beweist, dass für viele Menschen die persönliche Not auf dem Wohnungsmarkt dauernden Charakter hat. Wie hierzu Gülsen Oeztürk in ihrem Anzug ausführt, kumulieren sich oft Faktoren wie geringe und unsichere Einkommen, Arbeitslosigkeit, Verschuldung, Ehekrisen, fehlendes Beziehungsnetz, Einträge im Betreibungsregister, Herkunft aus vorurteilsbelasteten Nationalitäten.

Das Leben der betroffenen Menschen wird von Angst und vielen Unsicherheiten geprägt. Eine stabile Wohnsituation ohne permanenten Druck zur Wohnungssuche kann dabei wesentlich zur Beruhigung beitragen. Dies ist besonders wichtig für Haushalte mit Kindern. Denn die Unsicherheit des täglichen Lebens bildet eine wesentliche Ursache der Verminderung ihrer Zukunftschancen.

Während Jahrzehnten gab es für solche Haushalte das Angebot staatlicher Kommunalwohnungen, welche zu sozialen Bedingungen für unbeschränkte Zeit gemietet werden konnten. Das Gesetz betreffend Mietzinsbeiträge an Familien mit Kindern vom 21. November 1990 verminderte den Bedarf nach solchen Wohnungen, hob ihn aber nicht völlig auf. Es bleiben weiterhin einige Haushalte, welche nur mit besonderer Hilfe stabile Wohnverhältnisse erlangen können. In diesem Sinne anerkennt auch §16 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 5. Juni 2013 die Notwendigkeit der "Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen".

Die unterzeichnenden Grossrätinnen und Grossräte ersuchen darum den Regierungsrat, zu prüfen und zu berichten, wie eine angemessene Zahl von Wohnungen ohne vorgegebene zeitliche Beschränkung zu sozialen Bedingungen für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können. Zu einem grossen Teil könnte dies im Zuge von normalen Auszügen von Mietparteien in den Wohnungsbeständen von Immobilien Basel verwirklicht werden. Ebenso könnten auch bei der Neubesiedlung des Felix Platter-Areals und anderer Projekte unter anderem schwer vermittelbare Mieterinnen und Mieter Aufnahme finden.

Jürg Meyer, Sarah Wyss, Patrizia Bernasconi, Beat Leuthardt, Mustafa Atici, Daniel Goepfert, Thomas Grossenbacher, Edibe Gölçeli, Rudolf Rechsteiner, Tanja Soland, René Brigger, Seyit Erdogan, Christian von Wartburg, Tim Cuénod, Beatriz Greuter, Stephan Luethi-Brüderlin, Pascal Pfister, Toya Krummenacher, Martin Lüchinger, Gülsen Oeztürk, Franziska Roth-Bräm, Thomas Gander, Beatrice Messerli, Oswald Inglin, Annemarie Pfeifer, Helen Schai-Zigerlig, Ursula Metzger, Tonja Zürcher, Brigitte Heilbronner, Brigitta Gerber, Jörg Vitelli“

Aufgrund ihrer thematischen Nähe zueinander wie auch zu den vier am 10. Juni 2018 durch das Stimmvolk angenommenen kantonalen Mietrechtsinitiativen berichten wir zu diesen Anzügen wie folgt:

1. Ausgangslage

Im preisgünstigen Segment ist es in Basel schwieriger geworden, eine Wohnung zu finden. Dies betrifft insbesondere Personen, welche auf dem Wohnungsmarkt mehrfach benachteiligt sind. Auch die zahlreichen sozialen Institutionen sowie die Sozialhilfe sind seit mehreren Jahren mit den Auswirkungen dieser angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert.

Für die wirksame Unterstützung der Wohnungssuchenden ist in erster Linie ein Ausbau des Wohnraumangebots durch gute Rahmenbedingungen entscheidend. Die kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie sieht dazu vielfältige Massnahmen vor. Ein weiterer Pfeiler der kantonalen Wohnraumentwicklungsstrategie besteht in der direkten Unterstützung von Personen auf dem Wohnungsmarkt durch finanzielle Unterstützung und Beratung (Subjekthilfe) und durch die Bereitstellung von kostengünstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen.

1.1 Evaluation Wohnraumentwicklungsstrategie

Der Controlling-Bericht Wohnraumentwicklung 2012–2017 vom 12. April 2018 hat die Zielerreichung und die Umsetzung der verschiedenen Massnahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 geprüft. Die Evaluation zeigt, dass in den vergangenen Jahren einige Ziele erreicht oder sogar übertroffen wurden. Jedoch stellen die allgemein steigenden Mietkosten und die nach wie vor tiefe Leerstandsquote die Befriedigung der Wohnbedürfnisse insbesondere im Tiefpreissegment weiterhin vor Herausforderungen.

Dies zeigt sich auch in der Zunahme der Familienmietzinsbeiträge und der Beiträge der Sozialhilfe für die Übernahme der Wohnkosten. Bei den Familienmietzinsbeiträgen stiegen sowohl die Zahl der unterstützten Haushalte an als auch die pro Haushalt ausbezahlten Beiträge. Der durchschnittliche Beitrag pro Haushalt und Jahr stieg seit 2008 von knapp 3'000 Franken auf rund 4'700 Franken. Die von der Sozialhilfe ausbezahlten Beiträge für die Übernahme der Wohnkosten haben sich zwischen 2012 und 2017 um 4% pro Fall erhöht auf 9'717 Franken pro Fall (wobei 2013 die Mietzinsgrenzwerte bei Haushalten bis drei Personen um 50 Franken erhöht wurden).

1.2 Bisherige Massnahmen des Kantons zur Unterstützung von benachteiligten Personen

In den letzten Jahren hat der Kanton Basel-Stadt konkrete Massnahmen zur gezielten Unterstützung von benachteiligten Personen eingeleitet und umgesetzt. Dazu zählen unter anderem:

- Vermietung von rund 20% der Wohnungen im kantonalen Finanzvermögen an die Sozialhilfe.
- Aktive Immobiliensuche und Kaufverhandlungen durch Immobilien Basel-Stadt für die Beschaffung von Wohnraum für Einpersonenhaushalte. Bereits erworben wurde je eine Liegenschaft an der Egliseestrasse (33 Wohnungen ab 2023), an der Feldbergstrasse und an der Kleinhünigerstrasse.
- Beim Um- und Neubauprojekt an der Feldbergstrasse werden Wohnnutzungen und quartierdienliche Nutzungen im Erdgeschoss unter einem Dach vereint. In den Obergeschossen der bestehenden Liegenschaft wurde im Rahmen eines Projektes mit der Sozialhilfe Wohnraum für Personen bereitgestellt, die sich auf dem Weg in die wirtschaftliche Unabhängigkeit und Selbständigkeit befinden.

- Pilotprojekt VoltaOst für günstige Wohnungen im Neubaubereich: Eigeninvestition im Finanzvermögen mit Vermietung an die Sozialhilfe und die WoVe (Verein für studentisches Wohnen).
- Bau von 55 erschwinglichen Mietwohnungen an der Maiengasse und Hebelstrasse als Eigeninvestition im Finanzvermögen: neuartiges Vermietungskonzept mit Förderung von Familienwohnen und korrekter Belegung.
- Umnutzung eines der Schwesternhäuser auf dem Felix Platter-Areal für ein Wohnheim im Asylbereich.
- Gute Erfahrung mit Modulbauten beim Dreispitz: Die Modulbauten werden derzeit von Flüchtlingen bewohnt. Bei fehlendem Bedarf könnten sie zukünftig auch für Studentenwohnungen oder Sozialwohnungen genutzt werden.
- Neuartiges Vermietungskonzept „Sicheres Wohnen im Alter“ als Pilotprojekt für Mietwohnungen im Finanzvermögen, der Pensionskasse Basel-Stadt und der Gebäudeversicherung Basel-Stadt.
- Aktiver Landerwerb und Abgabe von Land an Wohnbaugenossenschaften: Rund 300 neue Genossenschaftswohnungen wurden auf Land des Kantons fertiggestellt und über 1'200 weitere Wohnungen auf Land des Kantons sind in Bau oder Planung.

1.3 Umsetzung Mietrechtsinitiativen

In der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 wurden die beiden kantonalen Initiativen „Recht auf Wohnen“ und „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“ mit einem Ja-Stimmenanteil von 57 bzw. 62 Prozent angenommen. Entsprechend ist in der Kantonsverfassung neu ein Recht auf Wohnen verankert und § 34 um den Aspekt des Wohnraumerhaltes und -schutzes erweitert worden.

Der Regierungsrat prüft aktuell verschiedene Massnahmen und erarbeitet Vorschläge, wie die neuen Verfassungsbestimmungen umgesetzt werden sollen. Allfällige Gesetzesanpassungen werden dem Grossen Rat unterbreitet.

Angesichts der laufenden Umsetzungsarbeit zu den Mietrechtsinitiativen legt der Regierungsrat Wert darauf, die Massnahmen in der Wohnthematik aufeinander abzustimmen und gemeinsam zu planen. Dies betrifft auch die Anliegen der beiden vorliegenden Anzüge Georg Mattmüller und Jürg Meyer. Derzeit werden im Regierungsrat und den beteiligten Verwaltungsteilen Handlungsansätze erarbeitet.

2. Beantwortung Anzug Georg Mattmüller betreffend Wohnberatung/Wohnhilfe

Frage 1: ...wie sie [die Regierung] dem Nachfrageüberhang in der Beratung von Wohnungssuchenden begegnen will

Wie bereits in der Beantwortung der Schriftliche Anfrage Georg Mattmüller betreffend „soziale Wohnberatung/Wohnhilfe“ (Bericht Nr. 15.5578.02 vom 2. März 2016) ausgeführt, verfügt der Kanton nicht über eine eigene Wohnberatungsstelle. Für die Unterstützung von Wohnungssuchenden ist in Basel-Stadt die IG Wohnen das wichtigste Angebot. Die IG Wohnen setzt sich seit 1992 für die Integration von benachteiligten Personen auf dem Wohnungsmarkt ein. Sie ist eine Vermittlungsstelle zwischen den wohnungssuchenden Klientinnen und Klienten der angeschlossenen Mitgliedinstitutionen und einer Reihe von Liegenschaftsverwaltungen, die mit der IG Woh-

nen eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen haben. Die IG Wohnen übernimmt eine Mietzinsgarantie in der Höhe von maximal fünf Nettomietzinsen, und bei Klientinnen und Klienten der Sozialhilfe zusätzlich eine zweijährige Wohnbegleitung. Im Gegenzug verpflichten sich die Vermieter, frei werdenden Wohnraum an Klientinnen und Klienten der IG Wohnen zu vermieten.

Das Angebot der IG Wohnen ist angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung. In den letzten Jahren konnte die IG Wohnen trotz der Verknappung von günstigem Wohnraum die Vermittlungsquote auf beachtlichem Niveau halten. Im Jahr 2017 konnte für 164 Wohnungssuchende eine Wohnung vermittelt werden, davon 108 Personen, die von der Sozialhilfe Basel angemeldet wurden.

Die IG Wohnen erhält vom Kanton für die soziale Wohnungsvermittlung jährlich einen Staatsbeitrag in der Höhe von maximal 98'000 Franken. Der Staatsbeitrag besteht aus einem Betriebsbeitrag von 38'000 Franken und einer Pauschale pro vermittelte Wohnung von 1'500 Franken.

Seit 2011 bietet IG Wohnen zusätzlich zur Wohnungsvermittlung eine öffentliche Sprechstunde für Wohnfragen an, die allen Personen offensteht (nicht nur Personen, die von Mitgliedsinstitutionen oder von der Sozialhilfe überwiesen werden.) Die Einrichtung eines solchen Angebots war eine der Handlungsempfehlungen des Basler Armutsberichts von 2010. Inzwischen hat die IG Wohnen das Pilotprojekt in den Regelbetrieb überführt.

Die Nachfrage nach den Kurzberatungen ist hoch. Jährlich finden 500 bis 600 Beratungen statt. Zu den Ratsuchenden zählen Personen ohne Internet-Zugang, ältere Personen, Armutsbetroffene und Working Poor oder Migrantinnen und Migranten. Gemeinsam ist ihnen, dass sie in hohem Mass bei der Wohnungssuche überfordert sind und bei der grossen Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt ohne professionelle Unterstützung so gut wie keine Chance haben, eine Wohnung zu finden. Mindestens zwei Drittel der Ratsuchenden befindet sich aktuell in einer prekären Wohnsituation: ohne festen Wohnsitz, Kündigung wegen Sanierung oder aus anderen Gründen, bevorstehende Räumung, beengte Wohnverhältnisse. Hier ist auch der präventive Aspekt der Sprechstunden wesentlich: In manchen Fällen kann die IG Wohnen durch die Beratung einen drohenden Wohnungsverlust verhindern.

Frage 2: ...wie gegebenenfalls zielgruppenspezifische Angebotslücken in der Unterstützung von Wohnungssuchenden zu schliessen sind

IG Wohnen

Mit der IG Wohnen und dem dichten Netzwerk an weiteren Beratungs- und Anlaufstellen für verschiedene Zielgruppen ist in Basel-Stadt ein vielfältiges und wirkungsvolles Unterstützungsangebot für armutsbetroffene und sozial benachteiligte Personen gewährleistet. Für die Unterstützung bei der Wohnungssuche ist IG Wohnen dank ihres spezifischen Knowhows und ihrer langjährigen Netzwerkarbeit am besten qualifiziert. Der Regierungsrat hält es für sinnvoll und effizient, dass Institutionen ihre Klientinnen und Klienten für die spezifische Unterstützung bei der Wohnungssuche an die IG Wohnen vermitteln.

Entwurf Gesetz über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Behindertenrechtegesetz)

Eine zielgruppenspezifische Angebotslücke im Bereich der Wohnungssuche sehen Institutionen, Fachkreise und Behörden derzeit am ehesten bei Personen mit einer Behinderung. (Auch ältere Personen können unter den Begriff der Behinderung fallen, sofern sie dauerhafte körperliche oder psychische Einschränkungen von einer gewissen Schwere aufweisen.)

Im Rahmen des neuen Behindertenrechtegesetzes, welches sich bis 5. Oktober 2018 in der externen Vernehmlassung befindet, soll dem Kanton neu die Möglichkeit gegeben werden, bei entsprechender Nachfrage Personen mit Behinderungen bei der Suche einer Wohnung zu unterstützen.

Mit dem Behindertenrechtegesetz sollen im Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) als einem Spezialgesetz zwei Änderungen vorgenommen werden:

- § 16 Abs. 2 WRFG soll eine neue Fassung bekommen: Unter dem heute geltendem Recht stellt der Kanton zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung. Von dieser Bestimmung sollen künftig explizit auch Personen mit Behinderungen profitieren können. Eine Ergänzung will neu diese Personen in die Zielgruppe der benachteiligten Personen aufnehmen, die von der Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum profitieren sollen: § 16 Abs. 2 soll deshalb ergänzt werden: *„Als besonders benachteiligt gelten insbesondere Personen, die Anspruch auf Ausrichtung von Familienmietzinsbeiträgen, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV haben und trotz dieser Sozialleistungen aufgrund ihres soziokulturellen Hintergrunds, der Familiengrösse, einer Behinderung oder zufolge eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden.“*
- Das WRFG soll neu mit dem neuen § 16^{bis} ergänzt werden: *„Der Kanton kann für Menschen mit Behinderungen Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.“* Art und Umfang der Unterstützung sollen sich nach den Bedürfnissen der betroffenen Personen richten. Der Regierungsrat hat die Möglichkeit, die Unterstützungsleistung an eine geeignete Institution (z.B. IG Wohnen) zu delegieren.

Ältere Personen

Der Anzug Georg Mattmüller verweist speziell auf die Zielgruppe der älteren Personen ab 70 Jahren. Für diese Zielgruppe besteht mit Pro Senectute beider Basel ein bewährtes Beratungsangebot. Pro Senectute bietet eine Sozialberatung (plus Informationsplattform www.infosenior.ch), mit dem Ziel, sozial und finanziell benachteiligten Betagten ein Leben in ihrer gewohnten Umgebung bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Für die Sozialberatung werden keine Tarife erhoben. Die Beratungen sollen möglichst niederschwellig und für alle zugänglich sein. Sie werden vorwiegend von älteren Personen in finanzieller Bedrängnis genutzt und stehen auch Angehörigen zur Verfügung.

Die Sozialberatung von Pro Senectute beider Basel und insbesondere die Beratung rund um das Thema Wohnen als Teil davon, werden aktuell vom Kanton mit einem Staatsbeitrag unterstützt. In gleicher Weise werden vom Kanton auch konkrete Umzugshilfen von Pro Senectute beider Basel für ältere Menschen mitfinanziert. Die mit einem Staatsbeitrag unterstützten Leistungen tragen dazu bei, dass älter werdende Menschen möglichst lange in ihrer angestammten Wohnung verbleiben können und keine stationäre Betreuung und Pflege in Anspruch nehmen müssen.

Im Rahmen der Sozialberatung berät Pro Senectute sehr oft zum Thema Wohnen, ist jedoch unterschiedlich in das Thema involviert. Pro Senectute beider Basel

- berät bei der Wohnungssuche allgemein (Beratung zu den Wohnformen im Alter);
- bemüht sich um Vermittlung zu den verschiedenen Alterssiedlungen (Pro Senectute beider Basel führt mehrere betreute Alterssiedlungen mit rund 170 Wohnungen im Rankhof, an der Belchenstrasse und an der Metzgerstrasse. Diese Wohnungen stehen älteren Personen zur Verfügung, die über ein bescheidenes Einkommen verfügen.)
- unterstützt dabei, das bestehende Wohnverhältnis aufrechtzuerhalten (Vermittlung bei Mieterstreitigkeiten, Finanzierung von HNK-Abrechnungen und mitunter von einzelnen, ausstehenden Mietzinsen, in seltenen Einzelfällen Gewähren von monatlichen Zuschüssen zur Miete);
- hilft generell dabei, eine geeignete Wohnsituation durch das Organisieren von ambulanten Diensten etc. aufrechtzuerhalten;
- organisiert und finanziert Umzüge;

- hilft bei der Wohnungssuche (beispielsweise übers Internet, falls jemand nicht selbst dazu in der Lage ist);
- und vermittelt bei Bedarf zum Angebot von IG-Wohnen (soziale Wohnungsvermittlung).

Im ersten Halbjahr 2018 entfielen etwa 12% der Beratungen auf den Bereich „Wohnen“ (entspricht rund 300 Klientinnen und Klienten). Kurze Informationen, die in der Infostelle erteilt werden, werden separat erfasst. Dort wurden im ersten Halbjahr 2018 ca. 5 bis 10 Anrufe pro Woche zum Thema Wohnen erfasst. Dies zeigt, dass Pro Senectute aktiv unterstützt und berät.

Frage 3: ... wie koordinierende Ressourcen zur Vernetzung aller Akteure (Dienstleistende, Vermietende, öffentliche Hand) zu schaffen sind.

Aus Sicht des Regierungsrats besteht derzeit kein Bedarf an zusätzlichen Ressourcen zur Vernetzung der Akteure im Wohnungsmarkt. Als zentrale koordinierende Stelle wirkt im Kanton Basel-Stadt die im Präsidiatdepartement in der Kantons- und Stadtentwicklung angesiedelte Fachstelle Wohnraumentwicklung. Sie stellt den Kontakt mit den Fachdepartementen, der Bevölkerung, dem Bund und den Medien sicher und sorgt für einen regelmässigen Austausch mit verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarkts.

Die Fachstelle Wohnraumentwicklung wirkt an öffentlichen Veranstaltungen und Podiumsdiskussionen mit und trägt damit zur Vernetzung und zum Austausch bei. Im Rahmen des Basler Wohnforums findet ein- bis zweimal im Jahr der Informations- und Meinungsaustausch zwischen verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarkts statt. Darüber hinaus finden zu bestimmten Fragestellungen bilaterale Gespräche mit Akteuren statt.

Die Kantons- und Stadtentwicklung koordiniert departementsübergreifende Projekte und Massnahmen zum Thema Wohnen und leitet die Sitzungen der verwaltungsinternen Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung. Darüber hinaus gibt es bei Bedarf weitere gezielt zusammengesetzte Arbeitsgruppen.

3. Beantwortung Anzug Jürg Meyer betreffend Bereitstellung von Wohnungen für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt

3.1 Bereitstellen von Wohnraum für besonders benachteiligte Personen

Gemäss § 16 WRFG kann der Kanton zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und kostendeckend an diese vermieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit diesen Aufgaben betrauen. Als besonders benachteiligt gelten insbesondere Personen, die Anspruch auf Ausrichtung von Familienmietzinsbeiträgen, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV haben und trotz dieser Sozialleistungen aufgrund ihres soziokulturellen Hintergrunds, der Familiengrösse oder zufolge eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden.

Zuständig für die Bereitstellung des genannten Wohnraums ist gemäss § 12 Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung) die Sozialhilfe Basel. Sie ist verantwortlich für die Vermietung, einschliesslich Auswahl der Mieterschaft, sowie für Bewirtschaftung, Betrieb und Unterhalt des Wohnraums. Die Beschaffung und Instandsetzung der Gebäude und des Wohnraums erfolgen durch Immobilien Basel-Stadt.

Seit Inkrafttreten des WRFG arbeitet die Sozialhilfe in Zusammenarbeit mit Immobilien Basel-Stadt an der Akquisition von entsprechendem Wohnraum. Es erwies sich unter den aktuellen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt als sehr schwierig, günstigen Wohnraum gemäss § 16 WRFG zu erwerben und für die genannte Personengruppe bereitzustellen. Wie der Controlling-Bericht Wohnraumentwicklung 2012–2017 vom 12. April 2018 zeigt, konnten bis Ende 2017 erst 14 Wohnungen gemäss § 16 WRFG bereitgestellt werden. Der Bericht stellt in diesem Bereich weiteren Handlungsbedarf fest. Dem wird konsequent Rechnung getragen, wie die Ausführungen in den Kapiteln 1.2 und 3.3 zeigen.

3.2 Umwandlung von Notwohnungen in Wohnungen gemäss § 16 WRFG

Wie die Anzugsteller richtig ausführen, werden die Notwohnungen des Kantons i.d.R. nur für sechs Monate vermietet. Es handelt sich dabei um eine überbrückende Notlösung, entsprechend erfolgt die Vermietung befristet, und die Mieterinnen und Mieter sind angehalten, nach einer Wohnung auf dem Wohnungsmarkt zu suchen. Es besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu verlängern, wenn keine anderweitige Lösung gefunden werden kann und die Notsituation weiter besteht. Die Praxis zeigt, dass dies für einen erheblichen Teil der Betroffenen der Fall ist: Ende 2017 wohnten 51% der Mieterinnen und Mieter seit bis zu drei Jahren in einer Notwohnung und 6% sogar seit über 10 Jahren - nur 28% der Mieterinnen und Mieter waren seit weniger als einem Jahr in einer Notwohnung.

Die Sozialhilfe überprüft seit 2016 den Bestand der befristet vermieteten Notwohnungen auf eine mögliche Umwandlung in unbefristete Mietverträge nach WRFG. Insgesamt konnten seit September 2016 zwölf bestehende Mietverhältnisse aus dem Notwohnbereich zu unbefristeten Mietverhältnissen nach WRFG umgewandelt werden. Es handelt sich dabei um 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Mietparteien sind Familien, die mehrheitlich aufgrund von Verschuldungssituationen und Einträgen im Betreibungsregister seit langer Zeit erfolglos eine Wohnung gesucht haben.

Der Bestand an Notwohnungen hat sich in der Folge auf aktuell rund 140 Wohnungen reduziert. Eine Trennung zwischen Notwohnungen im engeren Sinne (für kurzfristiges und befristetes Wohnen) und WRFG-Wohnungen (für unbefristetes Wohnen) wird nicht nach einzelnen Liegenschaften vorgenommen. Vielmehr können in der gleichen Liegenschaft die Wohnungen entweder als Notwohnung oder nach WRFG-Bedingungen vermietet werden, was die Flexibilität erhöht.

3.3 Bestand Wohnungen gemäss § 16 WRFG

Nebst den in Kap. 3.2 genannten umgewandelten Notwohnungen zählen sechs weitere Familien-Wohnungen in verschiedenen Liegenschaften sowie zwei Wohnungen mit je fünf Einzelzimmern für Einzelpersonen zum aktuellen Bestand an WRFG-Wohnungen

Im April 2018 konnte der Kanton zudem eine Liegenschaft an der Egliseestrasse kaufen, welche Wohnraum gemäss § 16 WRFG für mindestens 33 Personen bietet. Im zurzeit ausgetrockneten Immobilienmarkt ist der Erwerb von Liegenschaften schwierig, die Konkurrenz gross. Daher ist es sehr erfreulich, dass sich der Kanton diese gut gelegene und gut erhaltene Liegenschaft sichern konnte.

Im Jahr 2019 kommt eine Liegenschaft mit neun Zweizimmerwohnungen sowie drei Dreizimmerwohnungen dazu, die bisher für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt wurde und derzeit saniert wird. Weitere 45 Wohnungen kommen an der Elsässerstrasse durch das Projekt Volta Ost hinzu. Auf dem Areal Volta Ost realisiert der Kanton in Eigeninvestition eine Wohnüberbauung unter der Zielsetzung Low-Cost.

4. Fazit

Der Kanton Basel-Stadt unterstützt seit Jahren verschiedene Institutionen, welche Wohnberatungen und -hilfen anbieten. Die beiden wichtigsten Beratungsstellen werden vom Verein IG Wohnen und der Pro Senectute geführt. Die Wohnberatung bei der IG Wohnen steht allen Personen aus Basel-Stadt zur Verfügung. Zudem können alle sozialen Institutionen Mitglied des Vereins IG Wohnen werden und haben damit die Möglichkeit, ihre Klientinnen und Klienten in die Wohnberatung zu überweisen.

Mit der im Zusammenhang des neuen Behindertenrechtegesetzes geplanten Erweiterung von § 16 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz wird eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung von besonders benachteiligten Personen auf dem Wohnungsmarkt geschaffen. Und auch die Sozialhilfe hat in den vergangenen Jahren ihre Beratungstätigkeiten ausgebaut und kann in schwierigen Wohnsituationen unterstützen.

In den vergangenen Jahren konnte der Kanton verschiedene Massnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für benachteiligte Personen bereits erfolgreich umsetzen bzw. wird dies in den kommenden Jahren (siehe Kapitel 1.2). Dies wird zu einer substantziellen Erhöhung des Bestandes an Wohnungen gemäss § 16 Wohnraumförderungsgesetz führen.

Die Sozialhilfe prüft laufend, ob die befristeten Mietverträge in einer Notwohnung in einen unbefristeten nach WRFG umgewandelt werden können. Sind die Bedingungen erfüllt, kann so ein weiterer Umzug verhindert werden. Es wird bewusst vermieden, die einzelnen Wohnungen als Notwohnung oder Wohnung nach Wohnraumförderungsgesetz zu deklarieren, so dass bei der Vermietung grösstmögliche Flexibilität besteht. Eine weitere Möglichkeit zur Beschaffung zusätzlichen Wohnraums besteht in der „Umnutzung“ von Wohnungen, welche für die Unterbringung von Asylsuchenden verwendet werden. Es wird keine Liegenschaft zurückgegeben, ohne die Prüfung, ob die Wohnungen nach Wohnraumförderungsgesetz vermietet werden können.

Wie die vorliegenden Ausführungen zeigen, ist der Kanton mit verschiedenen Massnahmen darum bemüht, sowohl ein umfassendes Beratungsangebot zu sichern, wie auch den Bestand an kostengünstigem Wohnraum zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen substantziell zu erhöhen. In den aktuell laufenden Arbeiten zur Umsetzung der Mietrechtsinitiativen werden weitere Handlungsansätze erarbeitet und geprüft. Den Anliegen der beiden Anzüge wird dabei ebenfalls Rechnung getragen. Der Regierungsrat misst der direkten Unterstützung von benachteiligten Personen durch Beratung und durch Vermietung von günstigen Wohnungen hohe Priorität bei.

5. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Georg Mattmüller und Konsorten betreffend „soziale Wohnberatung/Wohnhilfe“ sowie den Anzug Jürg Meyer und Konsorten betreffend „Bereitstellung von Wohnungen für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin