



An den Grossen Rat

13.5405.02

WSU/P135405

Basel, 8. Januar 2014

Regierungsratsbeschluss vom 7. Januar 2014

Schriftliche Anfrage Jürg Meyer betreffend „Zeitpunkt der Zuteilung einer Notwohnung“

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Jürg Meyer dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

Notwohnungen werden an Familien mit Kindern vergeben, die sich in einer Notsituation befinden, heisst es im Bericht des Regierungsrates 11.5086.02 auf einen Anzug von Gülsen Oeztürk betreffend Zuteilung einer Notwohnung an alleinstehende Personen. In erfreulicher Weise nimmt der Regierungsrat dabei das Anliegen der Anzugstellerin positiv auf. Er stellt in Aussicht, dass das Begehren erfüllt werden kann.

Problematisch bleibt meines Erachtens die Definition der Notlage. Als Notlage gilt laut Bericht des Regierungsrates, wenn das aktuelle Mietverhältnis gekündet ist und ein Räumungsbegehren vorliegt. In diesem Zeitpunkt droht innerhalb weniger Tage die amtliche Räumung, die Ausweisung aus der Wohnung und die Unterbringung des Mobiliars im Polizeilager. Vor allem setzt die amtliche Räumung voraus, dass das Mietverhältnis beendet ist und die Berechtigung für das weitere Verbleiben der Mietpartei in der Wohnung fehlt. Auf diesen Zeitpunkt hin können die Vermietenden die Wohnung bereits an eine andere Mietpartei vergeben haben. Diese muss dann mit dem geplanten Einzug zuwarten, bis die Räumung vollzogen ist. Dies alles zieht Kostenfolgen nach sich, welche schliesslich zu grossen Teilen die in Notlage befindliche auszuweisende Mietpartei bezahlen muss.

Aus diesen Überlegungen möchte ich hier das Anliegen vorbringen, dass unter normalen Umständen die Zuteilung der Notwohnung auf einen Zeitpunkt vor dem ordentlichen Auszugstermin vorverlegt wird. Damit soll der betroffenen Mietpartei erleichtert werden, vertragsgemäss die Wohnung zu verlassen. So können ihr unter anderem erhebliche Verfahrenskosten erspart bleiben, die möglicherweise nur auf dem Betreibungswege eingefordert werden können. Ist dies der Fall, werden mit den daraus sich ergebenden neuen Einträgen im Betreibungsregister ihre Chancen der zukünftigen Wohnungssuche vermindert. Dies ist unter anderem auch darum wesentlich, weil in der Regel Notwohnungen nur zeitlich befristet vergeben werden.

Gut und sinnvoll ist meines Erachtens der Einbezug der Interessensgemeinschaft Wohnen, wenn nach einer Kündigung eine Notlage droht. Dies kann in vielen Fällen verhindern, dass wirklich eine Notwohnung zugeteilt werden muss. Vor allem kann dies die Chancen der betroffenen Person verbessern, eine neue Wohnung zu finden.

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1 Kapazitäten im Notwohnbereich

Der Kanton Basel-Stadt verfügt über einen Bestand von aktuell 99 Wohnungen, welche an Familien, die obdachlos sind oder akut von Obdachlosigkeit bedroht sind, vermietet werden können. Die Sozialhilfe ist zuständig für Verwaltung und Bewirtschaftung dieser Notwohnungen.

Die Wohnungen sind als Übergangslösung im Notfall gedacht. Entsprechend erfolgt die Vermietung nur befristet, in der Regel für maximal sechs Monate. Die Mietenden sind angehalten, nach einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu suchen. In der Praxis zeigt sich, dass eine Mehrheit der Mieterinnen und Mieter nach Möglichkeit das Mietverhältnis verlängern, weil sie in der vorgegebenen Frist keine anderweitige Lösung gefunden haben und die Notsituation weiter bestehen bleibt. Wie die Sozialberichterstattung 2012¹ zeigt, bleiben 65.3% der Bewohnerinnen und Bewohner länger als ein Jahr in einer Notwohnung. Davon belegen 46.3% die Notwohnung bis zu drei Jahren, einige Familien (8.4%) sogar länger als zehn Jahre. Die Auslastung der Notwohnungen hat in derselben Zeit von 59.4% auf 94.1% zugenommen – der Bestand an Notwohnungen ging hingegen um fünf Wohnungen zurück.

Der Sozialberichterstattung 2012 sind auch Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsmarkts zu entnehmen. Die Analysen zeigen starke Veränderungen in den letzten zehn Jahren: Die Leerstandsquote ist von 1.5% (2003) kontinuierlich gesunken auf 0.5% im Jahr 2012. Gleichzeitig ist ein deutlicher Mietpreisanstieg zu verzeichnen; bei den leer stehenden Wohnungen beträgt er gut 20%. Entsprechende Verschiebungen sind auch beim Mietpreisniveau sichtbar: Der Anteil günstiger Mietwohnungen (unter 1'000 Franken Nettomonatsmiete) hat abgenommen, der Anteil in den höheren Preissegmenten ist angestiegen. Die Sozialhilfe und insbesondere der Notwohnbereich werden unmittelbar mit den Auswirkungen dieser Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. Die Lage ist für alle Beteiligten entsprechend angespannt.

Bezüglich der zahlreichen Langzeitmietverhältnisse in den Notwohnungen prüft die Sozialhilfe zurzeit mögliche Anpassungen der Praxis. Wie bereits in der Antwort des Regierungsrates Nr. 11.5086.02 vom 21. Mai 2013 auf den Anzug von Gülsen Oeztürk betreffend Zuteilung von Notwohnungen an alleinstehende Personen erwähnt, sind die Überlegungen dahingehend, ein Zwei-Stufen-Modell bezüglich der Vermietungsdauer einzuführen.

Auch im Bereich der Kapazitäten bemüht sich die Sozialhilfe seit Jahren intensiv um einen Ausbau. Der Bestand an Notwohnungen wird aktuell wieder aufgestockt. Die Akquirierung von neuen Liegenschaften gestaltet sich allerdings äusserst schwierig. Umso wichtiger ist es, dass die bestehenden Wohnungen wenn immer möglich nur temporär und nur für absolute Notfälle genutzt werden.

1.2 Bedingungen für die Zuteilung einer Notwohnung

Es besteht kein grundsätzlicher Rechtsanspruch auf eine Notwohnung. Es ist jedoch der erklärte Wille des Regierungsrates, Obdachlosigkeit in Basel-Stadt zu verhindern, insbesondere aufgrund eines Räumungsverfahrens. Die Notwohnungen bilden eine Massnahme zu diesem Ziel.

Wird die Wohnung einer Familie gekündigt, und gelingt es ihr nicht, bis zum Räumungsvollzug rechtzeitig eine neue Wohnung zu finden, kann sie bei der Sozialhilfe eine Notwohnung beantragen. Falls geeignete Notwohnungen verfügbar sind, werden diese an Familien mit Kind/ern vermietet, die seit mindestens zwei Jahren in Basel wohnen und angemeldet sind.

¹ siehe www.statistik-bs.ch/publikationen/kennzahlen/sozialkennzahlen

Für die Zuteilung gilt der generelle Grundsatz: Ein Notwohnungsbezug wird erst in die Wege geleitet, wenn der Auszugstermin unmittelbar bevorsteht. Es ist keine Vorreservation möglich und es gibt keine Warteliste. In der Regel muss ein Räumungsbefehl vorliegen.

2. Anliegen des Fragestellers

2.1 Zeitpunkt der Zuteilung einer Notwohnung

Der Fragesteller regt an, die Zuteilung einer Notwohnung auf einen Zeitpunkt vor dem ordentlichen Auszugstermin vorzuverlegen. Damit würde der betroffenen Familie ermöglicht, die Wohnung vertragsgemäss zu verlassen.

Der Regierungsrat teilt die Meinung des Fragestellers, dass durch eine frühere Zuteilung einer Notwohnung die Belastung für die betroffene Familie reduziert und auch Verfahrenskosten eingespart werden könnten. Angesichts der begrenzten Kapazitäten ist es der Sozialhilfe aber nicht möglich, betroffenen Familien standardmässig bereits nach Erhalt der Kündigung eine Notwohnung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des knappen Leerbestands sieht sie sich gezwungen, mit der Zuteilung einer Notwohnung bis zum spätestmöglichen Zeitpunkt zuzuwarten.

Das primäre Ziel besteht darin, dass die von Obdachlosigkeit bedrohten Familien möglichst eine neue Unterkunft finden, bevor ihre Wohnung amtlich geräumt wird. Es ist daher zentral, dass betroffene Familien so viel Zeit für die Wohnungssuche gewinnen wie möglich. Erfahrungsgemäss gelingt es einzelnen Familien, noch vor einer allfälligen Wohnungsräumung eine neue Unterkunft zu finden. Auch aus diesem Grund erfolgt die Zuteilung einer Notwohnung in der Regel erst, wenn der definitive Räumungsbefehl vorliegt und keine andere Lösung gefunden werden konnte.

Für die Wohnungssuche bleibt je nach Situation nicht sehr viel Zeit. Aufgrund der diversen Verfahrensschritte vergehen aber erfahrungsgemäss mindestens sechs Wochen zwischen Kündigungstermin und Räumungsbefehl, sowie in der Regel nochmals einige Zeit bis zur Räumungsankündigung bzw. dem Vollzug der Räumung. Die Mieterschaft hat während des Verfahrens zudem zweimal die Möglichkeit, Einsprache mit aufschiebender Wirkung zu erheben und kann so die Ausweisung weiter verzögern.

Im Bewusstsein, dass der Druck und die Belastung für die Betroffenen in dieser Zeit zunehmen und auch Kosten anfallen, muss die Sozialhilfe dennoch bis zum Räumungsbefehl warten, bevor die Zuteilung einer Notwohnung ins Auge gefasst werden kann.

2.2 Einbezug der IG Wohnen

Das beschriebene Vorgehen entspricht grundsätzlich dem Auftrag und der Funktion der Sozialhilfe: Der Notwohnbereich ist analog zu den anderen Leistungen der Sozialhilfe als letztes Auffangnetz zu verstehen, das zum Zug kommt, wenn sämtliche Ressourcen ausgeschöpft sind und unmittelbar eine Notlage droht. Dem Notwohnbereich kommt in diesem Sinn kein präventiver Auftrag zu.

Der Regierungsrat teilt jedoch die Meinung des Fragestellers, dass bei drohendem Wohnungsverlust eine frühzeitige Intervention sinnvoll und wichtig ist. Er unterstützt das Anliegen des Fragestellers, die IG Wohnen einzubeziehen, wenn nach einer Kündigung eine Notlage droht. Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung arbeitet die Sozialhilfe schon seit Jahren eng mit der IG Wohnen zusammen. In vielen Fällen kann durch eine frühe Vermittlung in Konfliktfällen ein Wohnungsverlust verhindert werden. Kommt es dennoch dazu, werden Klientinnen und Klienten bei der Suche einer neuen Wohnung unterstützt und beraten.

Nicht alle von Obdachlosigkeit bedrohten Personen, die eine Notwohnung brauchen, sind Klientinnen oder Klienten der Sozialhilfe. Rund 20% der Personen, die in Notwohnungen leben, beziehen keine Sozialhilfe. Bei diesen Personen erfährt die Sozialhilfe und in der Regel auch die IG Wohnen von der drohenden Notlage einer Familie erst, wenn die Betroffenen versprechen und eine Notwohnung beantragen.

Die Sozialhilfe hat als Vermieterin von Notwohnungen grundsätzlich keinen Betreuungs- oder Beratungsauftrag. Alle Mieterinnen und Mieter von Notwohnungen werden jedoch ausdrücklich auf die Unterstützungsmöglichkeit durch IG Wohnen hingewiesen. Die IG Wohnen erhält für diese Aufgabe vom Kanton finanzielle Beiträge im Rahmen eines Subventionsverhältnisses.

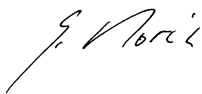
3. Geplante Schritte bezüglich Kapazitäten

Das Problem der beschränkten Kapazitäten bei den Notwohnungen ist nicht neu. Die Sozialhilfe bemüht sich seit Jahren intensiv um neue Liegenschaften. Es konnten inzwischen einige Schritte eingeleitet werden, um die Situation mittelfristig zu entschärfen: Mit dem Ausbau des Dachstockes mehrerer Liegenschaften können innerhalb der nächsten zwei Jahre insgesamt 50 neue Notwohnungen (auch für Einzelpersonen) geschaffen werden:

- 32 neue Notwohnungen an der Theodor Herzl Strasse (bis Ende 2014)
- 18 neue Notwohnungen an der Belforterstrasse (im Laufe von 2015).

Der Regierungsrat hofft, dass sich die Situation im Bereich Notwohnen mit den eingeleiteten Massnahmen entschärft. Auch das neue Wohnraumförderungsgesetz, das in der Volksabstimmung vom 22. September 2013 als Gegenvorschlag zur Kantonalen Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» bestätigt wurde, wird dazu beitragen. Ein Pfeiler der regierungsrätlichen Strategie zur Wohnraumentwicklung 2012 bis 2016 besteht in der Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen. Der Regierungsrat ist überzeugt, dass mit dem neuen Gesetz und der Strategie eine sorgfältige und nachhaltige Wohnraumentwicklung gewährleistet wird.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin