



An den Grossen Rat

14.5389.02

PD/P145389

Basel, 17. September 2014

Regierungsratsbeschluss vom 16. September 2014

## **Interpellation Nr. 67 Jürg Meyer betreffend „Härten der Wohnungssuche bei geringem Leerwohnungsbestand“**

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 10. September 2014)

„Im Kanton Basel-Stadt sank der Leerwohnungsbestand während der vergangenen 10 Jahre stetig und erreichte gemäss Statistik vom 14. August 2014 den Tiefstand von 245 Wohnungen oder rund 2 Promille aller Wohnungen. Ein Jahr zuvor waren es noch 361 Wohnungen oder 3 Promille. Auch im Kanton Basel-Landschaft waren nur noch 427 Wohnungen leer, das heisst 3 Promille aller Wohnungen.

Der minime Leerwohnungsbestand ist vor allem für Haushalte bis weit in den Mittelstand bedrohlich, die jetzt zur Suche einer Wohnung gezwungen sind. Diese sind der Gefahr ausgesetzt, nach dem Auszugstermin ohne jede Wohnung dazustehen, oder eine übermässig teure Wohnung, oftmals mit Konsequenzen der Verschuldung, beziehen zu müssen. Besonders hart ist die Situation für Haushalte mit unsicheren Einkommen oder mit Schuldeneinträgen im Betreibungsregister, ebenso auch für Beziehende von Sozialhilfe. Für behinderte und betagte Menschen wird die Wohnungssuche erschwert durch den Bedarf nach einer hindernisfreien Wohnung. Verteuernd kann sich dabei der Bedarf nach einer Wohnung mit Lift auswirken. Bei hochbetagten Menschen wirkt sich die nur noch relativ kurze selbständige Wohnperspektive erschwerend aus.

Diesen Nöten muss in der gegenwärtigen Situation mit besonderen Schritten begegnet werden. Neubauprojekte mit massvollen Mietzinsen wirken sich dabei erst für spätere Zeiträume erleichternd aus. Notwendig sind zudem Massnahmen, die sich sofort auswirken.

In diesem Sinne stelle ich dem Regierungsrat folgende Fragen:

1. Wie kann erreicht werden, dass möglichst keine Menschen im Zuge von Sanierungen und Abbrüchen mit dem kurzfristigen Verlust ihrer Wohnungen oder mit massiven Mietzinssteigerungen rechnen müssen? Müssen in diesem Sinne nicht auch die Bestimmungen betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum gemäss § 7 und 8 des Wohnraumförderungsgesetzes, in Kraft seit Juli 2014, wieder verschärft werden?
2. Wie können die Förderbeiträge für energetische Sanierungen in vermehrtem Masse auch dafür eingesetzt werden, erhebliche Mietzinsaufschläge im Zuge der an und für sich notwendigen energetischen Sanierungen zu vermindern?
3. Mit § 16 des Wohnraumförderungsgesetzes wird die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für besonders benachteiligte Personen vorgesehen. Drängt sich jetzt nicht die Ausweitung dieses Personenkreises auf? Wie können Immobilien Basel und weitere öffentliche Wohnträger veranlasst werden, für besonders benachteiligte Menschen geeignete Wohnungen anzubieten?
4. Müssen jetzt nicht Wege gesucht werden, um kurzfristig die Angebote an Notwohnungen zu erweitern? Ist es heute noch realistisch, von deren Bewohnenden bereits nach 6 Monaten den Bezug einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu erwarten? Sollte jetzt nicht möglichst bald auch die Zusicherung realisiert werden, Notwohnungen auch für Alleinstehende anzubieten?

5. Wie können die Mietzinsbeiträge erweitert werden, damit der Spielraum für die Wohnungssuche verbessert werden kann? Solche Beiträge sollten auch für alleinstehende Personen erhältlich werden. Bezüglich behinderter und betagter Menschen bleibt vor allem die Verbesserung der Mietzinsansätze der Ergänzungsleistungen dringend.
6. Besonders schwierig ist die Wohnungssuche für Beziehende von Sozialhilfe. Die Unterstützungsrichtlinien Basel-Stadt setzen dabei, vor allem im Hinblick auf die gegenwärtige Engpasssituation, zu enge Grenzen. Ist es realistisch, wenn Mietzinsgarantien und Mietzinsdepots nicht übernommen werden. Sollten nicht auch die Ansätze der abdeckbaren Mietzinse erhöht werden? Zur Zeit betragen sie ohne Nebenkosten (netto):
  - für eine Person 700 Franken
  - zwei Personen 1'000 Franken
  - Alleinerziehende mit Kind ab 3. Geburtstag bis zum vollenden 16. Lebensjahr 1'150 Franken
  - drei Personen 1'350 Franken
  - vier Personen 1'600 Franken
  - ab fünf Personen 2'000 Franken.

Jürg Meyer“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## 1. Grundsätzliches zum Wohnungsmarkt in Basel-Stadt

Die Leerstandsquote ist im 2014 von 0.3 % im Vorjahr auf 0.2 % gesunken. Diese 245 zum Stichtag 1. Juni 2014 leer stehenden Logis stellen jedoch nicht alle Wohnungen dar, die den Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen. Vielmehr werden Wohnungen überwiegend ohne zwischenzeitlichen Leerstand weitervermietet und erscheinen so nicht in der Statistik zum Leerstand. So wurden im zurückliegenden Jahr in den beiden Halbkantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft jeden Monat zwischen 1'300 und teilweise über 2'000 Wohnungen im Internet angeboten. Zudem zogen im Jahr 2013 rund 17'700 Personen innerhalb des Kantons um, was rund 9 % der Bevölkerung entspricht. Diese Zahl ist seit 2004, also innerhalb neun Jahren, nur um rund 1 Prozentpunkt gesunken. Sie zeigt, dass es nach wie vor möglich ist, eine freie Wohnung zu finden, wenn dies auch im Tiefpreissegment schwieriger geworden ist.

Der Basler Mietpreisindex wies für das Jahr 2013 eine Preissteigerung von einem Prozent gegenüber dem Vorjahr aus. Über die letzten zehn Jahre betrachtet, kann die Mietpreisentwicklung - verglichen mit anderen Schweizer Städten - als moderat bezeichnet werden. Diese Einschätzungen wurden durch Untersuchungen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) in den letzten Jahren immer wieder gestützt.

In den nächsten Jahren ist wieder mit einer Zunahme der Wohnungsproduktion zu rechnen, dies entlastet den Wohnungsmarkt. Langfristig schafft unter anderem die Zonenplanrevision mit den Stadtrandentwicklungen die Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

## 2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Wie kann erreicht werden, dass möglichst keine Menschen im Zuge von Sanierungen und Abbrüchen mit dem kurzfristigen Verlust ihrer Wohnungen oder mit massiven Mietzinssteigerungen rechnen müssen? Müssen in diesem Sinne nicht auch die Bestimmungen betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum gemäss § 7 und 8 des Wohnraumfördergesetzes, in Kraft seit Juli 2014, wieder verschärft werden?*

Ein Verbleib in den Wohnungen ist möglich, wenn es sich um zumutbare Sanierungsvorhaben handelt. Der Begriff „zumutbar“ unterliegt dabei der Einzelfallbeurteilung. Bei umfassenden und konkret geplanten Sanierungen, die für den Mieter nicht als zumutbar eingestuft werden, sind Kündigungen unausweichlich und auch nicht missbräuchlich. Unter Abwägungen der Interessen der Vermieterschaft (beispielsweise Dringlichkeit des Sanierungsvorhabens) und dem Härtefall für die Mieterschaft ist im Einzelfall eine Erstreckung des Mietverhältnisses möglich (§ 272 OR). Bei Wohnräumen kann das Mietverhältnis im Einzelfall um höchstens vier Jahre erstreckt werden (§ 272b Abs. 1 OR). Zulässige Mietzinssteigerungen im Zuge von Sanierungen und Umbauten sind in der Verordnung zum Mietrecht geregelt (Art. 14 VMWG). So dürfen nur wertvermehrende Investitionen, bzw. 50% bis 70% der Kosten an die Mieter weitergegeben werden.

Zur allgemeinen Entlastung des Wohnungsmarktes braucht es zusätzlichen Wohnraum. Die mit § 7 und § 8 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) einhergehende Lockerung des Abbruchschutzes trägt dazu bei, dass zusätzlicher Wohnraum entsteht. Des Weiteren erleichtert die Bewilligungsfreiheit von Teilabbruch von Wohnraum die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu grösseren Wohnungen. Von diesen grösseren und (im Vergleich zu Neubauten) günstigeren Wohnungen können insbesondere auch Familien profitieren.

Aus diesen Gründen ist von einer Änderung der gesetzlichen Grundlage betreffend Abbruch und Zweckentfremdung abzusehen. Dies zudem auch deshalb, da die Gesetzesgrundlage erst zum 1. Juli 2014 in Kraft gesetzt wurde. Ihr müsste zunächst die Möglichkeit gegeben werden, die oben genannten Impulse für den Wohnungsmarkt zu entfalten, die von ihr erwartet werden.

*2. Wie können die Förderbeiträge für energetische Sanierungen in vermehrtem Masse auch dafür eingesetzt werden, erhebliche Mietzinsaufschläge im Zuge der an und für sich notwendigen energetischen Sanierungen zu vermindern?*

Mit der Energiestrategie 2050 des Bundes soll die Quote für energetische Sanierungen erhöht werden. Zu diesem Zweck werden dem nationalen Gebäudeprogramm mehr Mittel zur Verfügung gestellt. Damit werden wiederum maximal zwei Drittel des kantonalen Budgets des Förderprogrammes finanziert.

Bei Sanierungen kann der Eigentümer auf Grundlage des wertvermehrenden Anteils der Sanierungskosten einen bestimmten Betrag auf die Mieten überwälzen. Im Regelfall werden etwa 50% bis 70% der Sanierungskosten zum wertvermehrenden Anteil gezählt (vgl. Antwort zu Frage 1). Wenn der Eigentümer mit Mitteln des Gebäudeprogramms unterstützt wird, müssen die wertvermehrenden Sanierungskosten um diesen Betrag reduziert werden. Dies bedeutet, dass mit steigenden Beiträgen des Kantons die Mietzinserhöhungen jeweils geringer ausfallen.

*3. Mit § 16 des Wohnraumförderungsgesetzes wird die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für besonders benachteiligte Personen vorgesehen. Drängt sich jetzt nicht die Ausweitung dieses Personenkreises auf? Wie können Immobilien Basel und weitere öffentliche Wohnträger veranlasst werden, für besonders benachteiligte Menschen geeignete Wohnungen anzubieten?*

Das Wohnraumförderungsgesetz hält in §16 Abs. 2 fest, dass „als besonders benachteiligt insbesondere Personen gelten, 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“. In der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz unter §15 Abs.2 steht zusätzlich, dass in besonderen Fällen die Wohnungen auch anderen Personen zur Verfügung gestellt werden können, sofern diese von einem akuten Wohnungsverlust bedroht sind. Einzige Bedingungen sind der zivilrechtliche Wohnsitz und der Aufenthalt seit mindestens zwei Jahren ohne Unterbruch im Kanton Basel-Stadt. Damit werden genau die Personen berücksichtigt, von denen der Interpellant spricht. Aus diesem

Grund gibt es keinen Anlass, die Personengruppe zu erweitern.

Zur Bereitstellung von Wohnraum für besonders benachteiligte Personen arbeiten Immobilien Basel-Stadt und die Sozialhilfe mit ihrem jeweiligen Spezialwissen eng zusammen. Es ergeben sich Möglichkeiten durch den Kauf von Liegenschaften, Zwischennutzungen oder in wenigen Fällen auch durch die Bereitstellung eigener Liegenschaften. So kann zurzeit die dem Kanton gehörende Liegenschaft an der Feldbergstrasse 47 der Sozialhilfe für Wohnen im Asylbereich in Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch an der Mittleren Strasse und im Mattenhof in Riehen hat Immobilien Basel-Stadt 2013 bzw. 2014 der Sozialhilfe Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Eine weitere Möglichkeit, Wohnraum für besonders benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen, ist der Ausbau bereits bestehender Liegenschaften im entsprechenden Segment. Die Liegenschaften an der Theodor Herzl-Strasse 2 - 24 und an der Belforterstrasse 120 - 130 werdend als Notwohnungen des Kantons genutzt. Das vorhandene Nutzungspotenzial ermöglicht im Rahmen einer Gesamtsanierung durch den Dachausbau die Schaffung von zusätzlichen kleinen Wohneinheiten. Auf dem Areal Volta Ost wird in den kommenden Jahren neuer, erschwinglicher Wohnraum entstehen.

4. *Müssen jetzt nicht Wege gesucht werden, um kurzfristig die Angebote an Notwohnungen zu erweitern? Ist es heute noch realistisch, von deren Bewohnenden bereits nach 6 Monaten den Bezug einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu erwarten? Sollte jetzt nicht möglichst bald auch die Zusicherung realisiert werden, Notwohnungen auch für Alleinstehende anzubieten?*

Da die Auslastung der Notwohnung seit einiger Zeit sehr hoch ist, sucht die Sozialhilfe zusammen mit Immobilien Basel-Stadt intensiv zusätzlichen Wohnraum. Da aber auch mehr Wohnungen zur Unterbringung von Asylsuchenden benötigt werden, kann der vorhandene Wohnraum nicht sprunghaft angehoben werden. Notwohnungen sind grundsätzlich zur Überbrückung einer Notsituation von Familien mit Kindern gedacht. Aus diesem Grund werden die Mietverträge jeweils über ein halbes Jahr ausgestellt. Vielen Familien genügt diese Zeitspanne, um ein neues Zuhause zu finden. Bleibt die Suche aber erfolglos, wird der Vertrag verlängert, wenn keine Ausstände vorliegen und belegt werden kann, dass ernsthaft nach einer neuen Wohnung gesucht wird. Wird die Mietdauer von Anfang an auf ein Jahr verlängert, besteht die Gefahr, dass für andere Familien in Notsituationen keine Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Sozialhilfe konnte den Pilot „Notwohnen für Alleinstehende“ nicht realisieren, da im letzten Moment die Zusage für eine geeignete Liegenschaft zurückgezogen wurde. Trotz intensiver Suche konnte bisher keine andere geeignete Liegenschaft gefunden werden. Sobald jedoch die Sanierung der Häuser an der Theodor Herzl-Strasse Ende 2014 abgeschlossen ist, stehen acht Einzimmerwohnungen für diesen Pilot zur Verfügung. Daneben wird weiter nach geeigneten Häusern mit kleinen Wohnungen gesucht, um das Angebot auszuweiten.

5. *Wie können die Mietzinsbeiträge erweitert werden, damit der Spielraum für die Wohnungssuche verbessert werden kann? Solche Beiträge sollten auch für alleinstehende Personen erhältlich werden. Bezüglich behinderter und betagter Menschen bleibt vor allem die Verbesserung der Mietzinsansätze der Ergänzungsleistungen dringend.*

Bereits in den Jahren 2009 und 2013 wurden die Familienmietzinsbeiträge ausgebaut. Dabei wurden die Einkommensgrenzen erweitert, was neuen Einkommensgruppen Zugang zur Leistung verschaffte. Gleichzeitig wurde die Leistung erhöht. Die Familienmietzinsbeiträge betragen heute bis zu 1'000 Franken pro Monat. Aufgrund dieses Ausbaus stiegen die Fallzahlen seit 2009 von 200 auf heute 1'800 Familien. Die Kosten stiegen im gleichen Zeitraum von rund 0.5 Mio. auf über 8 Mio. Franken pro Jahr. Bis heute halten das Fall- und das damit verbundene Kosten-

wachstum an.

Die Familienmietzinsbeiträge sind ein Instrument im Rahmen der Familienpolitik. Es ist der politische Wille, dass insbesondere Kindern eine angemessene Wohnsituation ermöglicht werden soll. Der Regierungsrat möchte den Kreis der Anspruchsberechtigten nicht auf Haushalte ohne Kinder ausdehnen. Angesichts der hohen Kosten erachtet er es für sinnvoller, die begrenzten finanziellen Mittel spezifisch den Familien zukommen zu lassen. Familien haben einerseits aufgrund der Kinderkosten höhere Ausgaben abzudecken, inkl. des Bedarfs nach grösserem Wohnraum, andererseits sind die Möglichkeiten zur vollen Erwerbstätigkeit durch die Betreuungspflichten eingeschränkt, bzw. entstehen zusätzliche Kosten für die Kinderbetreuung.

Der Regierungsrat begrüsst die Vorlage des Bundesrates zur Änderung des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV (ELG) und die darin vorgesehene Anpassung der bei den EL anrechenbaren Mietzinsmaxima. Ursprung dieser Revision ist denn auch die Standesinitiative des Kantons Basel-Stadt vom 25. März 2009. Der Regierungsrat hat sich in der Vernehmlassung des Bundes im Frühling 2014 befürwortend zur vorgeschlagenen Änderung des ELG geäußert.

*6. Besonders schwierig ist die Wohnungssuche für Beziehende von Sozialhilfe. Die Unterstützungsrichtlinien Basel-Stadt setzen dabei, vor allem im Hinblick auf die gegenwärtige Engpasssituation, zu enge Grenzen. Ist es realistisch, wenn Mietzinsgarantien und Mietzinsdepots nicht übernommen werden. Sollten nicht auch die Ansätze der abdeckbaren Mietzinse erhöht werden? Zur Zeit betragen sie ohne Nebenkosten (netto):*

- für eine Person 700 Franken
- zwei Personen 1'000 Franken
- Alleinerziehende mit Kind ab 3. Geburtstag bis zum vollenden 16. Lebensjahr 1'150 Franken
- drei Personen 1'350 Franken
- vier Personen 1'600 Franken
- ab fünf Personen 2'000 Franken.

Der Regierungsrat beurteilt die Grenzwerte der Mietzinsen in den kantonalen Unterstützungsrichtlinien (URL) als nicht zu eng gesetzt. Wegen des tiefen Leerwohnungsstands ist die Sozialhilfe auch grosszügiger bei den Fristen, wenn es um einen Wohnungswechsel wegen zu hohem Mietzins geht. Die verlangte Mietkaution wird zwar nicht von der Sozialhilfe selber übernommen, sie stellt aber in der Regel kein Problem dar. Die Sozialhilfe macht gute Erfahrung in der Zusammenarbeit mit der Stiftung Edith Mayron, Swisscaution und EuroKautiion. Anteilscheine einer Wohn-Genossenschaft werden durch die Sozialhilfe in der Höhe von drei bis vier monatlichen Mietzinsen übernommen. Zur Unterstützung von Wohnungssuchenden können Klientinnen und Klienten an die IG Wohnen vermittelt werden oder sie erhalten eine Bescheinigung der Sozialhilfe, wonach der Mietzins innerhalb des Grenzwertes übernommen wird. In Einzelfällen wird der Mietzins auch direkt von der Sozialhilfe an die Vermieter überwiesen. In begründeten Fällen kann zudem die Einzelfallkommission der Sozialhilfe entscheiden, dass ein leicht höherer Mietzins übernommen wird.

Die Grenzwerte der Mietzinse werden regelmässig überprüft und die URL wenn nötig angepasst. Basierend auf den Daten des statistischen Amtes wird die Höhe der durchschnittlichen Mietpreise generell und bei den Leerwohnungen ausgewertet. Die letzte Anpassung erfolgte per 1. Januar 2013. Die Erfahrung zeigt aber, dass die Anhebung der Grenzwerte oft nicht dazu beiträgt, dass bedürftige Personen einfacher Wohnraum finden. Gerade günstige Wohnungen werden vielfach gar nicht ausgeschrieben sondern direkt weiter gegeben. Zudem gibt es nach wie vor Hausbesitzer und Verwaltungen, welche keine Personen mit Sozialhilfe-Unterstützung als Mieterinnen und

Mieter akzeptieren. Eine Grenzwertserhöhung führt auch dazu, dass die Vermieterinnen und Vermieter ihre Mietzinse entsprechend anheben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin