



An den Grossen Rat

15.5578.02

WSU/P155578

Basel, 2. März 2016

Regierungsratsbeschluss vom 1. März 2016

Schriftliche Anfrage Georg Mattmüller betreffend „soziale Wohnberatung/Wohnhilfe“

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

„Das Angebot der sozialen Wohnberatung wird von einer steigenden Zahl von Ratsuchenden in Anspruch genommen. Die Ratsuchenden sind unterdessen nicht einfach armutsbetroffen, sondern armutsgefährdet. Das Problem der Wohnungsnot ist bis in die Mitte der Gesellschaft vorge drungen und stellt heutzutage etwa auch ein Problem für Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren, junge Familien sowie schon langjährig in Basel wohnhafte Personen dar.

Die soziale Wohnberatung erhält von allen Beteiligten gute Noten, sie stellt Fachwissen und Netzwerk sicher. Das Beratungsangebot ist zweckmässig und wirksam, soweit dies in Anbetracht der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt möglich ist. Die steigenden Beratungszahlen führen zu zunehmendem Beratungsbedarf, nicht gedeckter Beratungsbedarf verschärft die Not der Wohnungssuchenden zusätzlich.

Abgesehen von der Frage, wie der Kanton die Situation bezüglich des quantitativen Angebotes von (günstigen) Wohnungen beurteilt, resp. angeht, bitte ich die Regierung um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Beurteilt der Kanton die Situation von Wohnungssuchenden ebenfalls als schwierig, resp. sieht die aktuelle Situation als ein Problem an?
2. Beurteilt der Kanton die Situation auch so, dass zunehmende Personen von der Wohnungsnot betroffen sind, die nicht primär armutsbetroffen sind?
3. Verfügt der Kanton über entsprechende Stellen zur Unterstützung bei der Wohnungssuche?
4. Wenn nicht, welche Beratungsstellen gibt es in Basel, die spezifisch bei der Wohnungssuche unterstützen?
5. Ist der Kanton der Meinung, dass dieses Angebot ausreicht?

Georg Mattmüller“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Beurteilt der Kanton die Situation von Wohnungssuchenden ebenfalls als schwierig, resp. sieht die aktuelle Situation als ein Problem an?

Laut einem Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1998 (BGE 124 I 127) kann für einen Leerwohnungsbestand von unter 1 Prozent der Begriff „Wohnungsmangel“ verwendet werden. Wäh-

rend dieser Leerstand im Kanton Basel-Stadt im Jahr 2005 noch 1.5 Prozent betrug, liegt er aktuell bei 0.3 Prozent. Damit liegt Basel im Bereich der anderen grossen Schweizer Städte.

Trotz der tiefen Leerstandsquote ziehen nach wie vor jährlich rund 17'000 Personen innerhalb des Kantons um. Eine Analyse eines privaten Vergleichsdienstes zu den inserierten Wohnungen zeigte, dass eine 3- bis 3.5-Zimmer Wohnung in Basel im Durchschnitt für knapp 800 Franken weniger als in Zürich und für etwa 350 Franken weniger als in Genf ausgeschrieben wird (Comparis 2015). Besonders im preisgünstigen Segment ist es in Basel jedoch schwieriger geworden, eine Wohnung zu finden. Dies betrifft insbesondere Menschen, welche mehrfach benachteiligt sind und sich in prekären Lebenssituationen befinden.

Trotz aktuell hoher Wohnbautätigkeit dürfte bei einer weiteren Bevölkerungszunahme die Leerstandsquote auch die nächsten Jahre auf relativ tiefem Niveau bleiben.

Frage 2: Beurteilt der Kanton die Situation auch so, dass zunehmende Personen von der Wohnungsnot betroffen sind, die nicht primär armutsbetroffen sind?

Von vielen sozialen Institutionen in Basel-Stadt wird in den letzten Jahren eine Zunahme von prekären Wohnsituationen und Obdachlosigkeit festgestellt. Die Situation hat sich spürbar verschärft, was sich auch in den Besucherzahlen der Institutionen zeigt. Beim Schwarzen Peter hat sich die Anzahl Meldeadressen für Personen ohne festen Wohnsitz seit 2010 mehr als verdreifacht. Der Verein stellt fest, dass eine immer breitere Bevölkerungsschicht von prekären Wohnsituationen betroffen sei: Nebst der „klassischen“ Klientel der sogenannten „Randständigen“ würden auch vermehrt Personen aus dem unteren Mittelstand die Unterstützung des Schwarzen Peters beanspruchen.

Eine aktuelle Studie im Rahmen des nationalen Programms zur Bekämpfung von Armut hat die Wohnversorgung von Armutsbetroffenen untersucht.¹ Sie zeigt, dass 84 Prozent der armutsbetroffenen Haushalte in der Schweiz und 57 Prozent der Haushalte in prekären Lebenslagen unzureichend wohnversorgt sind.² Die Hauptursache liegt in der hohen Wohnkostenbelastung. Besonders kritisch gestaltet sich Experteninterviews zufolge der Zugang zu günstigem Wohnraum: Aufgrund der Marktmechanismen in angespannten Wohnungsmärkten sind bestimmte Personengruppen vom freien Wohnungsmarkt faktisch ausgeschlossen. Sozialhilfebeziehende, Personen ausländischer Herkunft, grosse Familien, Personen mit Betreuungen oder Personen mit eingeschränkter Wohnkompetenz finden selbstständig nur schwer eine bezahlbare Wohnung. In der Konkurrenz mit besser Verdienenden haben sie beim Zugang zu den vorhandenen preisgünstigen Wohnungen einen schweren Stand, da die Vermieter auswählen können.

Die sozialen Institutionen wie auch die Sozialhilfe und dabei insbesondere der Notwohnbereich sind mit den Auswirkungen dieser Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. Die Lage ist für alle Beteiligten entsprechend angespannt.

Frage 3: Verfügt der Kanton über entsprechende Stellen zur Unterstützung bei der Wohnungssuche?

Die Sozialhilfe stellt ihren Klientinnen und Klienten auf Wunsch eine Mietzinsbestätigung aus, welche den Vermietern versichert, dass die Nettomiete bis zum Grenzwert gemäss kantonalen Unterstützungsrichtlinien während der Unterstützungsdauer von der Sozialhilfe bezahlt wird. Die

¹ „Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen.“ SKOS/FHNW, Oktober 2015.

² Die Studie orientiert sich an der Armutsgrenze gemäss SKOS-Richtlinien: Ein Haushalt gilt als arm, wenn das Haushaltseinkommen nach Abzug der Sozialversicherungsbeträge und Steuern unter dem sozialen Existenzminimum liegt. In einer prekären Lebenslage befindet sich ein Haushalt, wenn das Haushaltseinkommen maximal 20 Prozent über dieser Grenze liegt.

Sozialhilfe gewährt selber keine Bürgschaften, kann jedoch Bürgschaften und Sicherheiten für Mietzinskautionen vermitteln.

Als einer der wenigen Kantone richtet der Kanton Basel-Stadt Familienmietzinsbeiträge für einkommensschwache Familien aus. Die Beiträge wurden in den vergangenen Jahren ausgebaut. Heute beziehen fast 2'000 Haushalte diese finanzielle Unterstützung.

Der Kanton verfügt nicht über eine eigene Wohnberatungsstelle. Er unterstützt jedoch die Fachstelle IG Wohnen seit 2008 mit einem Staatsbeitrag. Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung vermittelt die Sozialhilfe Klientinnen und Klienten an die IG Wohnen (s. Antwort zu Frage 4).

Frage 4: Wenn nicht, welche Beratungsstellen gibt es in Basel, die spezifisch bei der Wohnungssuche unterstützen?

Seit 1992 setzt sich die IG Wohnen, ein Verein von staatlichen, kirchlichen und privaten Beratungsstellen, für die Integration von benachteiligten Menschen auf dem Wohnungsmarkt ein. Die IG Wohnen hat mit ihrer "sozialen Wohnungsvermittlung" in Zusammenarbeit mit den Wohnungsanbietern und der Stiftung zur Förderung der sozialen Wohnungsvermietung bereits zahlreichen Personen zu einer Wohnung verholfen. Entscheidend für den Erfolg dieser Arbeit sind die engen persönlichen Kontakte mit privaten Hausverwaltungen, die die beiden langjährigen Mitarbeiterinnen über die Jahre aufgebaut haben.

Die IG Wohnen ist eine Vermittlungsstelle zwischen den wohnungssuchenden Klientinnen und Klienten der angeschlossenen Mitgliedsinstitutionen und einer Reihe von Liegenschaftsverwaltungen und privaten Hausbesitzern, die mit der IG Wohnen eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen haben. Die Rahmenvereinbarung beinhaltet finanzielle und soziale Garantien: Die IG Wohnen garantiert für die vermittelte Mietpartei eine Wohnbegleitung während zwei Jahren ab Abschluss des Mietvertrags und leistet während dieser Zeit in Zusammenarbeit mit der „Stiftung zur Förderung der sozialen Wohnungsvermietung“ Mietzinsgarantien in der Höhe von maximal fünf Nettomietzinsen. Für Wohnungssuchende mit Schulden und anderen finanziellen Problemen ist es praktisch unmöglich, ohne solche Garantien in der Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum zu bestehen. Im Gegenzug verpflichten sich die Vermieter in der Rahmenvereinbarung, frei werdenden Wohnraum an Klientinnen und Klienten der IG Wohnen zur vermieten.

Neben der Wohnvermittlung bietet die IG Wohnen seit 2011 auch öffentliche Sprechstunden zu Wohnfragen an. Diese „soziale Wohnberatung“ wird von der Christoph Merian-Stiftung CMS und der Bürgergemeinde der Stadt Basel getragen. Die Einrichtung eines solchen Angebots war eine der Handlungsempfehlungen des Armutsberichts Basel-Stadt von 2010.

Frage 5: Ist der Kanton der Meinung, dass dieses Angebot ausreicht?

In den letzten Jahren konnte die IG Wohnen trotz der Verknappung von günstigem Wohnraum die Vermittlungsquote auf beachtlichem Niveau halten. Die erfolgreichen Vermittlungen sind einem langjährigen Beziehungsnetz und sehr viel Überzeugungsarbeit zu verdanken. Die IG Wohnen kann jedoch angesichts der heutigen Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr dieselbe Leistung erbringen wie vor zwei bis drei Jahren. Der Vermittlungsaufwand hat stark zugenommen.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass für die wirksame Unterstützung und erfolgreiche Vermittlung der Wohnungssuchenden in erster Linie ein Ausbau des Wohnraumangebots durch gute Rahmenbedingungen entscheidend ist. Die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen entlastet den Wohnungsmarkt allgemein, auch im mittleren und im preisgünstigen Segment. Die kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie sieht dazu vielfältige Massnahmen vor:

Nebst den verbesserten Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau allgemein fördert der Kanton das gemeinnützige Wohnraumangebot gezielt mit der Abgabe von Land im Baurecht, Projektentwicklungsdarlehen, Bürgschaften sowie spezifischem Beratungsangebot für gemeinnützige Wohnbauträger. Diverse Areale sind in den vergangenen Jahren an Genossenschaften im Baurecht abgegeben worden: In den nächsten Jahren werden auf dem Schorenareal, an der Belforterstrasse beim Bachgraben, am Riehenring sowie am Kohlistieg in Riehen rund 300 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Im Rahmen der beiden ebenfalls im Baurecht an Genossenschaften abgegebenen Areale Felix Platter-Spital und Stadtrand Nordwest wird sich das Angebot an genossenschaftlichem Wohnraum mittelfristig um weitere 700 Wohnungen vergrössern. Dadurch haben die Genossenschaften ein grosses Potenzial, entsprechende Wohnungsangebote zu entwickeln.

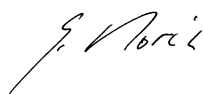
Im Rahmen von Volta Ost plant der Kanton (im Vergleich zu andern Neubauten) erschwinglichen Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Es werden frei verfügbare Wohn- und Arbeitsflächen sowie Wohnraum für rund 80 Studierende entstehen. Ein Teil der geplanten Wohnflächen wird durch die Sozialhilfe vermietet. Insgesamt sind Wohnungen für rund 350 Personen geplant: Dabei werden unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung stehen, von 1-Zimmer-Studios für Studierende, Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern bis zu Wohngemeinschaften mit zehn Zimmern.

Alle anstehenden Sanierungsprojekte des Kantons werden auf ihr Potenzial zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum hin untersucht, und nach Möglichkeit wird dieses Potenzial auch umgesetzt. Damit wird dem Anspruch der inneren Verdichtung und dem haushälterischem Umgang mit Boden Rechnung getragen.

Darüber hinaus betreibt der Kanton eine aktive Bodenpolitik zur Förderung des Stadtwohnens, aber auch für Gewerbe und Infrastruktur. Allerdings kann der Kanton auf dem freien Markt nicht mit überhöhten Preisen auftreten, um den Markt nicht negativ zu beeinflussen. Der Mangel an Anlagemöglichkeiten und der Trend zum Stockwerkeigentum treiben die Liegenschaftspreise mittlerweile auch in wenig begehrten Lagen nach oben. Daher werden in naher Zukunft Wohnungen durch den Kanton erworben werden können, aber tendenziell und bedingt durch die Marktlage in einem geringen Umfang.

Zur Verhinderung von Obdachlosigkeit bewirtschaftet die Sozialhilfe im Auftrag des Kantons ein Kontingent von mittlerweile ca. 150 Notwohnungen. Diese stehen nicht nur für die Klientinnen und Klienten der Sozialhilfe, sondern für alle Einwohnenden von Basel-Stadt zur Verfügung, welche seit mindestens zwei Jahren Wohnsitz im Kanton haben und obdachlos sind oder plötzlich keine Wohnung mehr haben. Die Wohnungen sind für kurzfristige Überbrückungen von ca. 6 Monaten gedacht und werden an Familien mit minderjährigen Kindern vergeben. Dank Umbaumassnahmen konnte der Bestand der Notwohnungen in den letzten Jahren ausgebaut werden. Seit 2015 stehen daher auch Einzimmerwohnungen für Einzelpersonen zur Verfügung. § 16 Gesetz über die Wohnraumförderung WRFG gibt dem Kanton die Möglichkeit, günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen bereit zu stellen. Damit sind Personen gemeint, die trotz finanzieller Unterstützung (Familienmietzinsbeiträge, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV) auf günstigen Wohnraum angewiesen sind und auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Allerdings ist es bei der gegenwärtigen Marktsituation schwierig, geeigneten Wohnraum zu finden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin