



An den Grossen Rat

14.5432.02

PD/P145432

Basel, 16. November 2016

Regierungsratsbeschluss vom 8. November 2016

Anzug Patrizia Bernasconi und Konsorten betreffend „Anteil von Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die nach Einkommenskriterien vermietet werden“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 19.11.2014 den nachstehenden Anzug Patrizia Bernasconi und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

Die am 1. Juni 2014 in Kraft gesetzte Verordnung zum WRFG sieht in §10 die Auflagen für die Gewährung von Leistungen gemäss Gesetz an gemeinnützigen Wohnbauträger vor. Es werden Belegungsvorschriften festgelegt und es wird verlangt, dass Mieterinnen und Mieter von gemeinnützigem Wohnraum den zivilrechtlichen Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt haben.

Die Verordnung schreibt auch vor, dass die Vermietung von gefördertem Wohnraum im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung und diskriminierungsfrei erfolgen soll. Dabei werden Kategorien wie Alter, Nationalität, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit genannt.

Für die soziale Durchmischung fehlt jedoch ein wichtiges Kriterium: Jenes des Einkommens. Gerade Familien mit tiefem Einkommen haben Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Deshalb bitten wir den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, ob die Verordnung zum WRFG folgendermassen ergänzt werden kann:

Gefördert werden sollen gemeinnützige Wohnbauträger, die einen Anteil ihrer Wohnungen nach Einkommenskriterien belegen. Dieser Anteil soll einer regelmässigen Mietzinskontrolle seitens des Kantons unterliegen.

Patrizia Bernasconi, Heidi Mück, Brigitta Gerber, Urs Müller-Walz, Sibel Arslan, Michael Wüthrich, Nora Bertschi, Anita Lachenmeier-Thüring, Pascal Pfister, Stephan Luethi-Brüderlin, Jürg Meyer, Thomas Grossenbacher, Toya Krummenacher, Martin Lüchinger, Mustafa Atici, Joël Thüring, Annemarie Pfeifer

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Ausgangslage

In der Volksabstimmung vom 22. September 2013 wurde das kantonale Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) angenommen. Das WRFG sieht vor, dass der Kanton zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Mietwohnraum die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördern kann. Dazu nennt das Gesetz vier Instrumen-

te: Beratung (§ 10 WRFG), Darlehen für Projektentwicklungen (§ 11 WRFG), Bürgschaften (§ 12 WRFG) und die Abgabe von Grundstücken im Baurecht (§ 13 WRFG). Des Weiteren ist im Gesetz festgehalten, dass der Regierungsrat die mit den Projektentwicklungsdarlehen, den Bürgschaften und der Abgabe von Grundstücken im Baurecht verbundenen Auflagen regelt.

Die vom Regierungsrat verabschiedete und am 1. Juli 2014 in Kraft getretene Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) konkretisiert sodann unter § 10 *Allgemeine Auflagen für die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes [WRFG]* die mit den Förderinstrumenten verbundenen Auflagen. Die Auflagen betreffen einerseits Anforderungen an die geförderten Objekte, u.a. maximale Wohnungsgrössen, und andererseits Bedingungen, welche bei der Vermietung der geförderten Wohnbauten zu erfüllen sind. Dies betrifft die Ausgestaltung der Mietverhältnisse zu Gunsten der sozialen Durchmischung, die diskriminierungsfreie Auswahl, die Wohnsitzpflicht (Vermietung an Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Basel-Stadt) sowie die Auferlegung von Belegungsvorschriften (höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner). Es obliegt den geförderten gemeinnützigen Organisationen, diese Vorgaben beispielsweise in ihren Statuten oder in ihren Mietreglementen festzuhalten und sie gegenüber den Mieterinnen und Mietern auch durchzusetzen. In einer Leistungsvereinbarung zwischen dem Kanton und dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger ist festgehalten, dass bei Inanspruchnahme der Förderleistungen einmal pro Jahr über die Erfüllung der in der Verordnung festgehaltenen Auflagen zu berichten ist.

Auf die Festlegung von konkreten Einkommens- und Vermögenslimiten in der Verordnung wurde verzichtet. Der Regierungsrat vertrat die Ansicht, dass die bestehenden Auflagen, insbesondere die Vorschrift betreffend Wohnungsgrössen und Belegung bereits in gewissem Masse selbstregulierend wirken. Auch würde die Durchsetzung von Einkommenslimiten und die vom Anzug geforderte regelmässige Mietzinskontrolle einen bürokratischen Mehraufwand bedeuten. Es bleibt jedoch den Genossenschaften freigestellt, bei der Wohnungsvermietung Einkommenslimiten anzuwenden, um die soziale Durchmischung zu erreichen. Gemäss einer Studie vom Bundesamt für Wohnungswesen aus dem Jahr 2012 verfügen schweizweit 18% der Genossenschaften über Einkommenslimiten.

2. Bestrebungen der Genossenschaften

Genossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger leisten heute bereits einen wesentlichen Anteil für die Unterbringung von Bevölkerungsgruppen, denen es auf dem angespannten Wohnungsmarkt schwerfällt, preisgünstigen Wohnraum zu finden. Der Regierungsrat begrüsst es sehr, wenn gemeinnützige Wohnbauträger sich weiter für Personen öffnen, welche auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind. So stehen verschiedene Genossenschaften in direktem Kontakt mit der Sozialhilfe. Beispielsweise gibt es ein Projekt, bei welchem im Rahmen einer Zwischennutzung Wohnraum für sozial benachteiligte Personen zur Verfügung gestellt wird. Auch haben sich in Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingskrise einzelne Genossenschaften bei der Sozialhilfe gemeldet, um Flüchtlingsfamilien aufzunehmen. Darüber hinaus hat sich eine neu gegründete Genossenschaft bei der Sozialhilfe gemeldet, um künftig einen Teil ihrer Wohnungen für soziale Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Das Wohnraumfördergesetz und die dazugehörige Verordnung sind knapp zwei Jahre in Kraft. Die Wohnbauten der ersten gemeinnützigen Wohnbauträger, die Förderinstrumente gemäss WRFG §§ 11-13 beanspruchen, sind erst in Bau und dürften in den nächsten Jahren bezogen werden. Es handelt sich dabei um Projekte, welche seit Inkrafttreten des WRFG mit einem Partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus gefördert wurden: Belforterstrasse am Bachgraben (Bau- und Verwaltungsgenossenschaft WOHNSTADT), Niederholz in Riehen (Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwestschweiz, wgn) und Schorenareal (ebenfalls wgn). Bürgschaften gemäss § 12 WRFG wurden bis anhin noch keine gewährt. Eine Genossenschaft hat ein Projektentwick-

lungsdarlehen erhalten, die entsprechenden Wohnungen sind jedoch erst in Projektierung und werden frühestens in ein paar Jahren bezogen sein.

Der Regierungsrat vertritt die Meinung, dass erst die Fertigstellung der Wohnbauprojekte und die Umsetzung der Auflage betreffend soziale Durchmischung abgewartet werden sollen, bevor die Auflagen überprüft werden. Die Sozialhilfe Basel-Stadt wird auch in den kommenden Jahren das Gespräch mit einzelnen Genossenschaften suchen, damit bei der Wohnungsvermietung vermehrt besonders benachteiligte Haushalte berücksichtigt werden.

3. Fazit

Gemeinnützige Wohnbauträger bieten bereits heute vielen Menschen Wohnraum, die bei der Wohnungssuche benachteiligt sind. Dazu besteht auch eine Zusammenarbeit zwischen einzelnen Genossenschaften und der Sozialhilfe. Die Gespräche werden fortgeführt, so dass weitere Lösungen gefunden werden können. Eine Verstärkung dieses Engagements soll möglichst im Dialog mit den gemeinnützigen Bauträgern gelingen und nicht durch starre Quoten oder Verpflichtungen erzwungen werden.

Das Wohnraumfördergesetz und die dazugehörigen Verordnungen sind erst seit knapp zwei Jahren in Kraft. Erste Wohnbauprojekte, die entsprechende Förderinstrumente in Anspruch nehmen, sind erst in der Projektierungsphase oder im Bau. Es gibt folglich noch keine Erfahrungen zur Wirkung der bestehenden Auflagen. Die geförderten Genossenschaften werden zur Einhaltung der Auflagen berichten müssen.

Aus Sicht des Regierungsrates ist eine Anpassung der Verordnung zum Wohnraumfördergesetz zurzeit nicht notwendig.

4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Patrizia Bernasconi und Konsorten betreffend „Anteil von Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die nach Einkommenskriterien vermietet werden“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin