



# Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen»

16. August 2018

## Wohnungsnot erfordert Sofortmassnahmen

### Sehr geehrte Damen und Herren Regierungsrätinnen und Regierungsräte, sehr geehrte Medienschaffende

Am 10. Juni hat die Stimmbevölkerung vier Initiativen zum Wohn- und Mietschutz angenommen und damit sehr deutlich eine Kehrtwende in der baselstädtischen Wohnpolitik in Verfassung und Gesetz verankert.

Als Initiativkomitee vertreten wir die kantonale Initiative «Recht auf Wohnen». Da es sich um eine Verfassungsinitiative mit Zielsetzungscharakter handelt, ist entscheidend, dass die Ausführung des Auftrags der Stimmbevölkerung in deren Sinne und im Sinne des Initiativkomitees geschieht.

Am 20. Juni wurden wir vom Präsidentsdepartement zu einem ersten Hearing eingeladen.

Auch für den weiteren Verlauf der Umsetzung haben wir den Anspruch, als Vertreter\*innen eng miteinbezogen zu werden.

Wir sind der Meinung, dass die Lösung des Problems der akuten Wohnungslosigkeit keinen Aufschub erträgt. Zu verheerend sind die Schicksale jeder/s einzelnen Betroffenen. Nach wie vor sind in Basel-Stadt gegen 400 Menschen als wohnungslos gemeldet, viele weitere leben unter unhaltbaren Umständen in sogenannten «Grüselhäusern». Dieser Zustand muss mit dem Verfassungsauftrag vom 10. Juni noch vor dem diesjährigen Wintereinbruch beseitigt werden! Dazu braucht es unbürokratische und zeitlich begrenzte Notlösungen, bis längerfristige Massnahmen und die geänderte Gesetzeslage greifen.

Um die Kernziele der Initiative – den Erhalt sowie die zusätzliche Schaffung von genügend bezahlbarem und angemessenem Wohnraum – für alle in Basel wohnhaften Menschen zu garantieren, braucht es zudem diverse kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen.

Neben der sofortigen Schaffung neuer Notwohnungen braucht es eine aktivere Förderung genossenschaftlichen Wohnens durch Anpassungen im WRFG. Die Festsetzung einer gesetzlichen Zielvorgabe zur Erhöhung der Anteile von gemeinnützigem Wohnraum ist eine – in anderen Schweizer Städten bereits erfolgreich erprobte – zusätzliche und notwendige Strategie. Zur Erfüllung dieser Zielvorgabe ist eine starke Ausweitung der Anzahl kommunaler Wohnungen (Objektfinanzierung) notwendig. Zudem braucht es dringend Massnahmen für den in Basel besonders ins Gewicht fallenden Erhalt von bezahlbarem Wohnen im Altbaubestand, wobei sich unsere Forderungen mit jenen der Wohnschutzinitiative verbinden lassen und zwingend untereinander kombiniert werden müssen. Weiter fordern wir eine Neuorientierung in der Immobilienstrategie von Immobilien Basel-Stadt.

Dieses Schreiben enthält erste Forderungen, die uns für eine Umsetzung des «Recht auf Wohnen» grundlegend erscheinen. Diese sind absichtlich nicht in vollem Detaillierungsgrad ausgearbeitet. Sie sollen aber als Grundlage für eine konstruktive, gemeinsame und zielführende weitere Ausarbeitung mit dem Kanton Basel-Stadt dienen. Auf eine solche Zusammenarbeit freuen wir uns.

Mit freundlichen Grüssen,  
das Initiativkomitee Recht auf Wohnen

Für Rückfragen:

Tonja Zürcher 078 842 43 49 (Politik) / Luisa Gehrig 076 448 40 57 (Inhalt) /

Michel Steiner 079 716 82 30 (Strategie)

# Forderungspapier zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen»

Die Initiative «Recht auf Wohnen» wurde am 10. Juni 2018 mit 25'596 zu 19'004 Stimmen (57.4%) angenommen. Mit der Annahme der Initiative wird das «Recht auf Wohnen» auf kantonaler Verfassungsebene verankert. Innert zwei Jahren müssen wirksame Massnahmen zur Umsetzung ihres erklärten Zieles erfolgt sein. Der Kanton Basel-Stadt wird damit in die Pflicht genommen, der Wohnungsnot aktiver zu begegnen und das Wohnen für alle hier lebenden Personen möglich und erschwinglich zu machen.

Die Kantonsverfassung Basel-Stadt wird ergänzt durch §11, Abs. 2: «Diese Verfassung gewährleistet überdies:

c) dass der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt. Er trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen<sup>1</sup>, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind<sup>2</sup>, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt.<sup>3</sup>»

Damit wird die Verantwortlichkeit des Kantons Basel-Stadt angezeigt, innert der angegebenen Frist von zwei Jahren zielführende sowie prüfbare Massnahmen zum Erhalt sowie der zusätzlichen Schaffung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu ergreifen. Im folgenden Schreiben tragen wir erste Forderungen für eine solche zielführende Umsetzung des Artikels zusammen: Während wir in einem ersten Abschnitt die von uns festgelegten Grundsätze (1.) klären, haben wir das folgende Papier in kurz-(2.), sowie mittel- und längerfristige Massnahmen (3.) gegliedert. In jedem der jeweiligen Abschnitte bei 3. gehen wir zudem auf die unterschiedlichen Handlungsebenen ein: Anpassungen WRFG (3.1.), neue Handhabung der von Immobilien Basel-Stadt verwalteten, kommunalen Immobilien (3.2.), sowie Massnahmen zum Erhalt von kostengünstigem Altwohnungsbestand (3.3.).

## 1. Grundsätze

Regierung und Verwaltung beziehen die Initiant\*innen und ihre Forderungen während dem ganzen Umsetzungsprozess mit ein: Konkrete Umsetzungsschritte werden von den ausführenden Departementen und den Abteilungen unter Einbezug der Initiant\*innen ausgewertet, geplant und durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Um die Kernziele – den Erhalt sowie die zusätzliche Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – für alle in Basel wohnhaften Menschen zu garantieren, braucht es diverse, sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Massnahmen. Wir schlagen deshalb eine detaillierte Ausarbeitung eines solchen Massnahmenpakets für Basel vor.

<sup>2</sup> Hier übernehmen wir die Bestimmungen in der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz, §15 zum Mieterkreis (<http://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/3023>): Das Recht auf Wohnen ist auf Personen beschränkt, die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen im Kanton Basel-Stadt haben.

<sup>3</sup> Laut dem Forschungsbericht Nr. 15/15 zur Wohnversorgung in der Schweiz des BSV und BWO (2015: 22) sind Wohnkosten angemessen, wenn sie nicht mehr als 30 Prozent des Bruttohaushaltseinkommens ausmachen. Die Autorinnen und Autoren dieses Berichts haben fünf relevante Wohndimensionen (Wohnkosten, Wohnungsgrösse, Wohnungsqualität, Wohnlage und Wohnsicherheit) identifiziert und ein Modell für eine angemessene Wohnraumversorgung erarbeitet.

Die Stadt Basel bleibt eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen. Angestrebt wird eine soziale Durchmischung. Der Erhalt und die zusätzliche Schaffung von spezifisch *bezahlbarem* Wohnraum ist dafür eine zwingende Zielsetzung.

Eine Mischung aus Subjekt- und Objektfinanzierung mit dem Ziel, die verdeckte Subventionierung von gewinnorientierten Liegenschaftsbesitzern über einen Ausbau der Objektfinanzierung abzubauen.

Orientierung der (sozialen) Wohnbaupolitik an den Beispielen v. a. von Genf, Waadt und der Stadt Zürich sowie dem «Baukasten für bezahlbares Wohnen» des Bundesamtes für Wohnungswesen mit dem erklärten Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zusätzlichen zu schaffen.

## 2. Kurzfristige Massnahmen

Sofortlösungen für **a)** die 400 Basler Wohnungslosen sowie **b)** eine neue Vergabepolitik für Wohnungen in Verwaltung der IBS an Personen mit Schulden. Sofortlösungen für **c)** Menschen, die von der Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen leben und in den sogenannten «Grüselhäuser» wohnen. Sofortige **d)** Förderung genossenschaftlicher Übernahmen von abbruchbedrohtem, kostengünstigem Altbaubestand durch bspw. die von Massenkündigung und Verdrängung bedrohte Mieterschaft.

**a)** 2-jähriges Pilotprojekt als Übergangslösung mit Wohnungen der IBS sowie, soweit möglich, privaten Immobilienfirmen und Genossenschaften. Im Sinne von «housing first» werden Wohnungen vermietet und über Begleitungsangebote Themen wie Schulden und Arbeit angegangen. Geprüft werden sämtliche freistehenden Flächen und Gebäude auf dem Kantonsgebiet; wie bspw. Büroräume, Industriegebäude, private Liegenschaften welche wegen Erbstreitigkeiten leer stehen, Leerstände zu Spekulationszwecken, und Transformationsareale. Dabei darf die temporäre Unterbringung nicht als Lösungsoption missbraucht werden: Sie ist nur insofern legitim, als dass sie als erste Phase eines zweiteiligen Programms abgelöst wird durch einen Übergang in eine dauerhafte Wohnsituation.

**b)** Schulden dürfen auch unabhängig vom obengenannten Pilotprojekt ab sofort kein Grund mehr sein, dass die IBS Personen bei Wohnungsvergaben ausschliesst.

**c)** In diesen sog. «Grüselhäusern» wohnen mehrheitlich Menschen mit Sucht- und/oder psychischen Problemen. Hier müssen vom Kanton (z. B. Gesundheitsdepartement) Minimalstandards bezüglich Hygiene, Belegung oder Wohnfläche gefordert und durchgesetzt werden. Häuser von Vermieter\*innen, die den minimalsten Standard nicht gewähren und ihren Pflichten nicht nachkommen können, werden von der Stadt übernommen (siehe Wohnungsgesetz von 1907 §18).

**d)** Aktive Unterstützung der Interessen von Mieter\*innen, die von Massenkündigungen und Verdrängung bedroht sind; keine einfache Bewilligungsvergabe bei Abbruch von kostengünstigem Altbaubestand (z.B. Mattenstrasse 74/76 und Steinengraben 30/32/34/36).

e) Beginn einer wesentlichen Erweiterung der Objekthilfe; unter Beibehaltung der Subjekthilfe.

### 3. Mittel- und längerfristige Massnahmen

In diesem Abschnitt tragen wir erste Ansätze für mittel- und langfristige Massnahmen zusammen. Sie zielen auf unterschiedliche Handlungsebenen; beispielsweise auf die Anpassung des WRFG (3.1.). Wir fordern auch eine neue Handhabung der IBS für Immobilien im Besitz des Kantons, bzw. der Einwohnergemeinde (3.2.), sowie Massnahmen zum Erhalt von kostengünstigem Altwohnungsbestand (3.3.).

#### 3.1. Überarbeitung und Ergänzungen WRFG

Wir fordern eine systematische Überarbeitung des WRFG aufgrund der neuen Zielsetzungen in der Verfassung. Viele dieser Ansätze wurden in der Gesetzesvorlage des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands «Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum» in unserem Sinne konkretisiert. Neben dem Einfügen untenstehender Ziele und Massnahmen ins WRFG müssen jene Absätze des Gesetzes, welche dem Recht auf Wohnen entgegenwirken, konsequent überarbeitet werden.

Verankerung konkretisierter Ziele im Gesetz:

- a) Die Stadt Basel sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen bis 2050 an.
- b) Der Kanton muss im Besonderen bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen für Wohnungslose sowie für Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind.<sup>4</sup> Er unterstützt dazu auch niederschwellige Einrichtungen im Bereich der Wohnberatung, Wohnungsvermittlung und Wohnbegleitung (bspw. IG Wohnen) angemessen.

Im Gesetz festzuschreibende Massnahmen:

- c) Um diese Ziele zu erreichen, fördert der Kanton gemeinnütziges Wohnen in Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Stiftungen. Zudem betreibt und fördert er über Erwerb, Bau und Vermietung selbst vermehrt gemeinnütziges, kommunales Wohnen.
- d) Auf Arealen im Besitz des Kantons bzw. der Gemeinden werden 100 Prozent der Wohnungen gemeinnützig, d.h. zur Kostenmiete erstellt. Dies kann durch den Kanton selbst oder durch eine Baurechtsabgabe an genossenschaftlich organisierte oder andere gemeinnützige Bauträger erfolgen.
- e) Demnach kauft der Kanton auch in Zukunft Bauland beziehungsweise Häuser für den kommunalen Wohnungsbau und für die günstige Abgabe an andere gemeinnützige

---

<sup>4</sup> Personen, die ohne staatliche Unterstützung keine angemessene Wohnung gemäss Kriterien des Modells für eine angemessene Wohnraumversorgung des Forschungsberichts Nr. 15 (2015) erhalten oder finanzieren können.

Wohnbauträgerschaften zum Richtlinienlandwert. Dabei strebt er den Ausbau des gemeinnützigen Portfolios an.

- f) Die städtischen Wohnungsvermietungen und Baurechtsabgaben für Wohnbauträger sind zudem mit Auflagen und Belegungsvorschriften verbunden, wobei Notwohnungen für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen einzusetzen sind. Im Gegenzug erfolgt die Baurechtsabgabe zu finanziell günstigeren Konditionen (etwa über zinslose Darlehen / à fonds perdu / Fonds de Roulement u.a.).
- g) Bei Transformationsarealen, die nicht im Besitz des Kantons bzw. der Gemeinden stehen, werden 50 Prozent der Wohnungen gemeinnützig erstellt. Mindestanteile von gemeinnützigem Wohnungsbau sollen hier in den Zonenplänen und/oder über Bebauungspläne festgelegt werden.

### **3.2. Neue Immobilienstrategie IBS**

Liegenschaften und Areale im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel werden (mit Ausnahme von bereits bestehenden Luxuswohnungen/-liegenschaften) zu 100 Prozent nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet. Um dieses Ziel zu erreichen kann der Kanton auch Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben.

Damit diese Ziele erreicht werden können, braucht es eine grundsätzlich neue Immobilienstrategie für Immobilien im Besitz des Kantons bzw. der Einwohnergemeinden:

- a) Städtische Wohnliegenschaften werden mit Ausnahme von Luxuswohnungen/-liegenschaften im Verwaltungs- statt im Finanzvermögen geführt.
- b) Erhöhung Anteil IBS am Gesamtwohnungsbestand: Expansiver kommunaler Wohnungsbau und Liegenschaftserwerb.
- c) Aktivere Rolle IBS in der Bestandssicherung von kostengünstigen Wohnungen (Altbaustrategie, siehe 3.3.).

### **3.3. Erhalt von kostengünstigem Altwohnungsbestand**

Zudem sollen Massnahmen zum Schutz des in Basel besonders ins Gewicht fallenden, bezahlbaren Altbaubestandes getroffen werden. Der Vernichtung von kostengünstigem Wohnraum durch Abbruch oder Sanierung muss mit stärkeren Auflagen begegnet werden. Hier decken sich die Forderungen von «Recht auf Wohnen» mit den Forderungen der Gesetzesvorlage des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands. Zudem müssen neue Massnahmen zum Erhalt von kostengünstigem Altwohnungsbestand durch die Überführung privater Liegenschaften an den Kanton und/oder Genossenschaften eingeführt werden; wir fordern den Ausbau der beratenden, rechtlichen sowie finanziellen Instrumente zur Förderung genossenschaftlicher Übernahmen solcher Bestände.

### **3.4. Rechenschaftspflicht**

Über das Erreichen dieser Ziele legt der Regierungsrat alle zwei Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen. Ebenso legt er Rechenschaft ab über die getroffenen Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen.

Basel, 16. August 2018