

Zwischenbericht des Gemeinderats zum Parlamentarischen Auftrag der Sachkommission Gesundheit und Soziales (SGS) betreffend Soziale Wohnpolitik

(überwiesen am 25. Mai 2011)

1. Parlamentarischer Auftrag der Sachkommission Gesundheit und Soziales betreffend Soziale Wohnpolitik

An seiner Sitzung vom 25. Mai 2011 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Parlamentarischen Auftrag der Sachkommission Gesundheit und Soziales (SGS) betreffend Soziale Wohnpolitik überwiesen:

Wortlaut:

"Ausgangslage

Im Leitbild der Gemeinde Riehen (2000 - 2015) wird bei den Massnahmen im Bereich „soziale Sicherheit“ (S. 13) festgehalten, dass „der Wohnproblematik einkommensschwacher Bevölkerungskreise mit konkreter Hilfe begegnet werden soll“. Im Bereich „Siedlung“ fehlen jedoch Zielformulierungen oder Massnahmen für eine soziale Wohnpolitik.

In der Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien vom 9. Juni 2009 sind Ansätze einer sozialen Wohnpolitik erkennbar:

- „Wir stellen dabei sicher, dass innerhalb unseres Portfolios ein angemessenes Angebot an preiswerten und familienfreundlichen Wohnungen erhalten bleibt“ (S. 3: 2.2. Portfoliobewirtschaftung)
- „Um den familienfreundlichen Wohnungsbau zu fördern, kann bei genossenschaftlichem Wohnungsbau ein reduzierter Ansatz des Marktpreises für das Baurecht berücksichtigt werden (S. 3: 2.4 Baurechte)

In den übergeordneten Bewirtschaftungszielen (S. 2) der Strategie wird aber auch festgehalten, dass die Bewirtschaftung der Immobilien nicht Bestandteil der kommunalen Sozial-, Wirtschafts- und Kulturpolitik ist.

Mit der Nichtverlängerung des Baurechtsvertrags für die Liegenschaften am Hirtenweg 16-28 (vgl. Beschluss des Einwohnerrates vom 12. Mai 2009) verlor die Gemeinde günstigen eigenen Wohnraum. Anlässlich der Behandlung dieser Vorlage stellte der zuständige Gemeinderat in Aussicht, dass die durch den Eigentümer (Immobilien Basel-Stadt) an die Gemeinde Riehen zu bezahlende Heimfallentschädigung (ca. CHF 4 Millionen) für die Förderung der sozialen Wohnpolitik eingesetzt werden kann.

Die Sachkommission Gesundheit und Soziales kommt zum Schluss, dass die Gemeinde aktuell über keine Strategie zur Umsetzung der unbestrittenen Zielsetzungen einer sozialen Wohnpolitik sowohl bei den gemeindeeigenen Wohnungen als auch im privat-



wirtschaftlichen Bereich verfügt. Angesichts der hohen Bodenpreise und Mieten in unserer Gemeinde erachtet sie dies als notwendig.

Parlamentarischer Auftrag

Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat bis Ende 2011 einen Bericht vor, in welchem ein Konzept zur Förderung einer Sozialen Wohnpolitik beschrieben wird sowie konkrete Massnahmen zu dessen Umsetzung vorgeschlagen werden.

An der SGS-Sitzung vom 7. April 2011 einstimmig verabschiedet.“

sig. Im Namen der Sachkommission: Dr. Christian Griss, Präsident SGS

2. Bericht des Gemeinderats

Vor der Beantwortung des Parlamentarischen Auftrags war es dem Gemeinderat wichtig, die kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie und das damals in Arbeit stehende Wohnraumfördergesetz abzuwarten, um Klarheit über die bereits vom Kanton angebotenen Fördermassnahmen zu erhalten. Das Wohnraumfördergesetz und zwei damit zusammenhängende Ausgabenbeschlüsse wurden inzwischen in der Abstimmung vom 22. September 2013 vom Stimmvolk als Gegenvorschlag zur kantonalen Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" angenommen. Damit sind nun die kantonalen Rahmenbedingungen gesetzt. Das Wohnraumfördergesetz (WRFG) baut auf der Wohnraumentwicklungsstrategie auf. Es dient als Rahmengesetzgebung und verankert die kantonalen Fördermassnahmen auf Gesetzesebene.

Die „Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2012 - 2016“ (Wohnraumentwicklungsstrategie) basiert auf einer integralen Betrachtung und Bearbeitung des Themas der Wohnraumentwicklung. Neben formulierten Zielsetzungen sind 41 aufeinander abgestimmte Massnahmen definiert. Diese ruhen inhaltlich auf drei Pfeilern:

- Gemeinnütziges Wohnraumangebot spezifisch fördern;
- Benachteiligte Menschen direkt und gezielt unterstützen;
- Rahmenbedingungen für Investitionen verbessern.

Im Kontext des Parlamentarischen Auftrags hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 13. November 2012 zudem neue Richtlinien für den Umgang mit Baurechten sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften beschlossen. Dabei wurde neben dem partnerschaftlichen Baurechtsmodell auch die Vergabe von zinsreduzierten Darlehen an Wohnbaugenossenschaften als Möglichkeit aufgenommen.

Somit wurden auf der kantonalen wie kommunalen Ebene die Rahmenbedingungen für die im Parlamentarischen Auftrag geforderten Anliegen angepasst.



In diesem Zwischenbericht werden die Ausgangslage in Riehen und die aktuell bestehenden Fördermassnahmen für die „soziale Wohnpolitik“ der Gemeinde beschrieben. Grundsätzlich ist der Gemeinderat der Ansicht, dass soziale Aspekte in der Wohnpolitik bereits gut verankert sind. Dennoch sieht er Entwicklungsmöglichkeiten und möchte diese in den kommenden Monaten prüfen lassen. Das Vorgehen ist im letzten Kapitel beschrieben.

3. Ausgangslage

Das Wohnen hat für die Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Es beeinflusst massgeblich den Lebenswandel und das Wohlbefinden der Menschen. Die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung wird neben den sozioökonomischen Eigenschaften des Haushalts (z.B. Einkommensklassen) durch unterschiedliche Faktoren bestimmt¹: Wohnung, ÖV- und PW-Erschliessung, Nähe zum Dienstleistungsangebot, Nähe zur Arbeit und Ausbildung, Umfeld, Sicherheit, Nähe zu Familien und Freunden, Ruf, Steuern, Freizeitangebot, Ausländeranteil, Bildungsangebot und Schulwege.

Die sozialpolitische Zielsetzung in der Wohnpolitik ist somit nur ein Aspekt unter vielen. Als Leitgedanke bei den Zielen sollen die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung möglichst gut befriedigt werden. Daraus ergeben sich folgende übergeordneten Ziele:

a) langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele

Stärkung der wirtschaftlichen und politischen Stellung durch stabile Bevölkerungszahl und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur

b) fiskalpolitische Ziele

Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens durch ausreichende Steuereinnahmen von natürlichen Personen

c) raumplanerische Ziele

Eindämmung der Zersiedelung, gleichzeitig Erhalt von Flexibilität für künftige Wohnraumentwicklungen

d) sozialpolitische Ziele

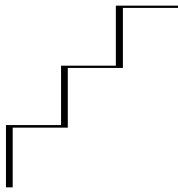
Unterstützung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Einwohnerinnen und Einwohnern, Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

e) ökologische Ziele

Schonung von Ressourcen, Umwelt und Natur

Wohnpolitik in der Gemeinde Riehen ist immer auch im Gesamtkontext der kantonalen Wohnraumentwicklung zu verstehen. Die Planungshoheit liegt zwar bei der Gemeinde, von vielen kantonalen Fördermassnahmen profitieren die Riehener Einwohnerinnen und Einwohner aber ebenfalls. Auch innerhalb der Gemeindeverwaltung sind mehrere Bereiche mit wohnpolitischen Fragen beschäftigt: Siedlungsentwicklung, Liegenschaftsverwaltung und Soziales.

¹ Vgl. http://www.umzugsmonitoring.ch/fileadmin/user_upload/documents/Medienartikel/Schweizer_Gemeinde_7.8.12.pdf



Der Parlamentarische Auftrag verlangt, dass ein Konzept für den sozialpolitischen Aspekt der Wohnpolitik erarbeitet wird. Es stellt sich die Frage, ob dies Sinn macht, da die sozialen Zielsetzungen nicht aus dem Gesamtkontext herausgelöst und unabhängig von den anderen Stossrichtungen behandelt werden können. Vielmehr ist es wichtig, auf der Ebene des zu erarbeitenden neuen Leitbilds Riehen 2016 - 2030 übergeordnete Zielsetzungen für die Wohnpolitik zu definieren, diese in Strategien und Sachzielen für die beteiligten Abteilungen umzumünzen und konkrete Massnahmen anzugehen. Z.B. kann der Einwohnerrat im neu zu erarbeitenden Leistungsauftrag 3 „Gesundheit und Soziales“ ab 2016 entsprechende Vorgaben machen.

3.1. Statistische Werte und Beobachtungen

Bevölkerungsentwicklung

Eine Zielsetzung im Leistungsauftrag „Siedlung und Landschaft“ ist, dass die Einwohnerzahl stabil bei etwa 20'000 bleibt. Als Grundlage für die Zonenplanrevision hat damals eine Studie der Firma Plattner Schulz Partner AG u.a. aufgezeigt, dass sich der Trend zur sinkenden Belegungsdichte von Wohnungen insgesamt verstärkt hat². Eine gewisse Verdichtung nach „innen“ hat in den letzten Jahren stattgefunden, allerdings weniger konsequent und weniger rasch als erwartet. Unter realistischen Annahmen sind die absehbaren Reserven bis etwa zum Jahr 2020 aufgebraucht. Diese Entwicklung birgt die Gefahr, dass einkommensschwächere Personen auf dem Gemeindegebiet weniger bezahlbare Wohnungen finden.

Um die Bevölkerungszahl stabil zu halten, werden mit der Zonenplanrevision Voraussetzungen geschaffen, um zusätzlichen Wohnraum in den heute noch nicht baureifen Planungsbereichen (u.a. Stettenfeld, Hinter Gärten und Langoldshalde) zu realisieren.

Demografische Entwicklung

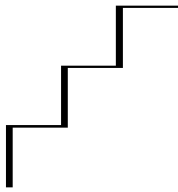
Die Gemeinde Riehen hat einen hohen Anteil an älteren Personen; 33% sind zwischen 60 und 80 Jahre alt, knapp 10% sind über 80 Jahre alt. Der Anteil an älteren Menschen wird sich bis 2020 noch leicht erhöhen. Hindernisarme, gut erschlossene, zentrale Wohnungen in unterschiedlichen Preisklassen sind nötig, um den älteren Menschen zu ermöglichen, möglichst lange autonom in einer eigenen Wohnung bleiben zu können.

Bevölkerungsbefragung

Die vierte Bevölkerungsbefragung im 2013 kommt erneut zum Ergebnis, dass man in Riehen eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität geniesst. In Bezug auf das Wohnen zeigen die Ergebnisse:

- 66,9% der Befragten sind zufrieden oder sehr zufrieden mit dem familienfreundlichen Wohnraum (im 2009 waren es 60,3%). Bei einkommensschwächeren Personen (monatliches Haushaltseinkommen unter CHF 5000) liegt die Zufriedenheit tiefer, nämlich bei 57%.

² Auch die allerneueste Analyse vom Statistischen Amt vom 8. Mai 2014 relativiert den Trend ein wenig. Die Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person dauert im Kanton BS an, sie ist aber von rund 9% zwischen 1980 und 1990 über gut 4,5% im folgenden Jahrzehnt auf gut 2% seither zurückgegangen. Quelle: <http://www.statistik-bs.ch/thema/umwelt/wohnungsmarkt>



- Die Zufriedenheit mit dem Wohnraum für ältere Menschen liegt bei 61,4%, interessanterweise ist die Zufriedenheit bei Personen mit tieferem Einkommen höher, nämlich bei 66,7%.

Wohnungsbestand

Über die letzten Jahrzehnte hat der Wohnungsbestand in Riehen ständig zugenommen auf 10'003 Wohnungen per Ende 2013 (1970: 6'709 Wohnungen, 1980: 8'098 Wohnungen, 1990: 8'671 Wohnungen, 2000: 9'494 Wohnungen). Davon sind je etwa ein Drittel 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Fast 60% der Wohnungen wurden nach 1961 erbaut. In Riehen stehen 2'705 Einfamilienhäuser, 175 Zweifamilienhäuser und 853 Mehrfamilienhäuser.

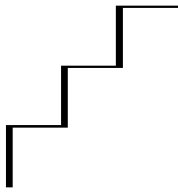
Anlässlich der Volkszählung im Jahr 2000 wurde letztmals der Eigentübertyp erhoben. Damals wurde der Wohnungsbestand in Riehen von privaten Eigentümern dominiert. Relativ gross ist auch der Genossenschaftsanteil. Seither ist der Wohnungsbestand insgesamt etwa um 500 Einheiten gewachsen (entspricht etwa 5%). Angesichts dieser eher geringen Grössenordnungen hat sich an der Verteilung nach Eigentübertyp nicht Wesentliches geändert.

Eigentübertyp	Anzahl Wohnungen	in %
Privatpersonen	5591	59%
Wohnbaugenossenschaften	1419	15%
Immobilienfonds	196	2%
andere Immobiliengesellschaften	286	3%
Baugesellschaften	16	0%
Versicherungen	390	4%
Personalfürsorgeeinrichtungen	737	8%
andere Stiftungen	178	2%
Vereine	35	0%
andere Gesellschaften	245	3%
Gemeinde	422	4%
	9515	100%

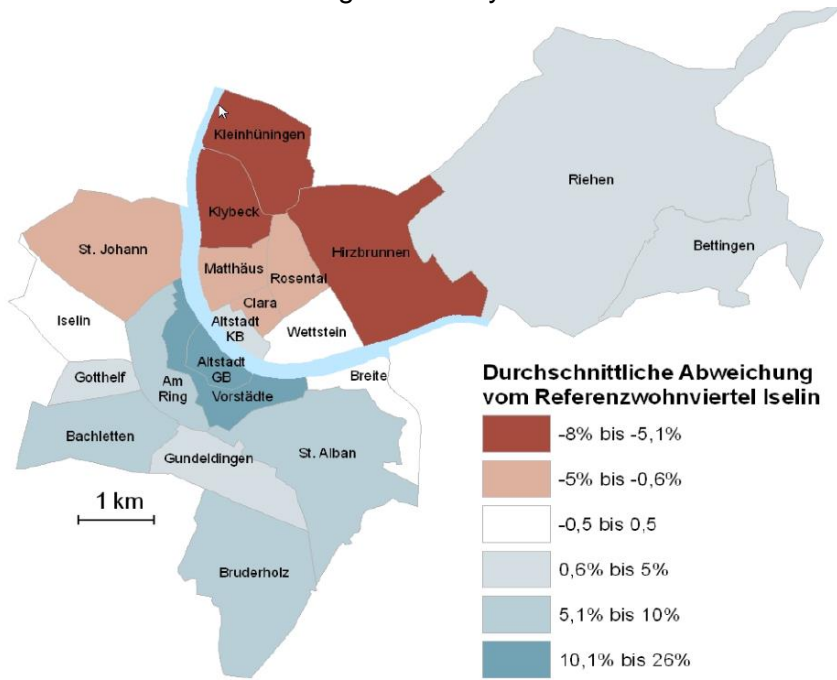
Tabelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

Davon machen die gemeindeeigenen Liegenschaften einen Bruchteil aus. Die Gemeinde besitzt 18 Liegenschaften im Finanzvermögen (darunter Wohngebäude, Restaurants, Büros, Gewerbe) und 9 Parzellen vergibt sie im Baurecht. Daneben besitzt die Gemeinde einige unbebaute Grundstücke mit Bauland im Finanzvermögen sowie die Verwaltungsliegenschaften.

Über die Höhe der Wohnkosten in Riehen können keine gesamthaften Aussagen gemacht werden. Als Orientierungshilfe gibt es den Mietpreistraster, mit dessen Hilfe Mietwohnungen (ohne Genossenschaftswohnungen, da diese systembedingt billiger sind) nach Kategorien verglichen werden können. Er liefert eine statistisch fundierte Grundlage zur Abschätzung der Orts- und Quartiersüblichkeit von Wohnungsmieten.



Nimmt man das Iselin-Quartier als Referenzwohnviertel, so liegen die Mietpreise in Riehen und Bettingen durchschnittlich um bis zu 5% höher, vergleichbar mit dem Gotthelf-Quartier. Deutlich teurer ist es z.B. in den Quartieren Altstadt und Vorstädte, deutlich günstiger z.B. in den Quartieren Kleinhüningen oder Klybeck.



Grafik: Mietpreistraster Februar 2014, Statistisches Amt Basel-Stadt

Finanzkraft der Bevölkerung

Die Steuerstatistik Basel-Stadt 2013 gibt einen guten Eindruck über die Finanzkraft der Einwohner Riehens. Die Auswertung des Reineinkommens nach Gemeinde und Wohnviertel (Abbildung 1) zeigt, dass Riehen mit 87'000 Franken ein sehr hohes durchschnittliches Reineinkommen ausweist, überschritten lediglich von Bettingen und den Wohnvierteln Bruderholz, Vorstädte, Altstadt und St. Alban. Der Median liegt bei 61'000 Franken Reineinkommen: Reiht man alle Haushalte nach ihrem Einkommen auf, ist damit genau der mittlere Haushalt gemeint - eine Hälfte der Haushalte ist ärmer, die andere reicher.

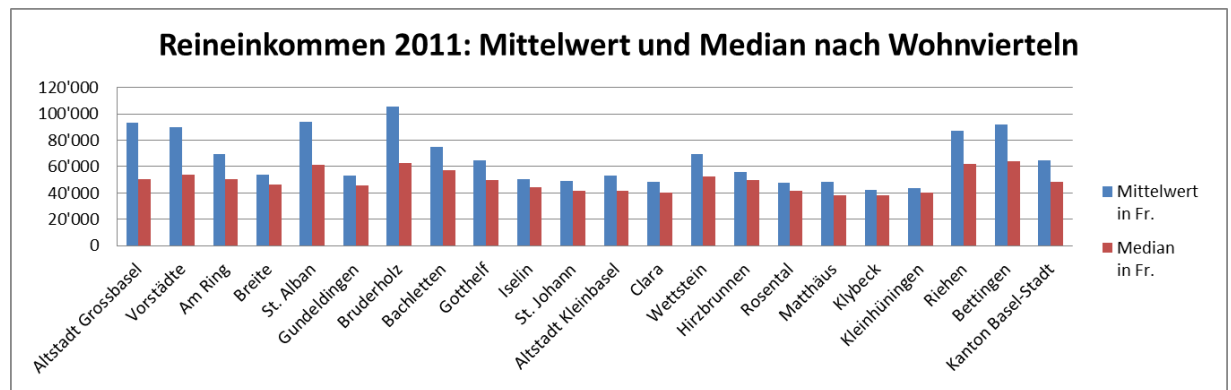
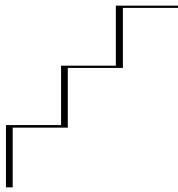


Abbildung 1: Durchschnittliches Reineinkommen 2011 in Franken nach Gemeinde und Wohnviertel



Das durchschnittliche Reinvermögen in Riehen liegt bei 590'000 Franken, darüber liegen lediglich die Wohnviertel Bruderholz und Vorstädte. Statistisch ist auch das Median-Vermögen oder das *Mittlere Vermögen* von Interesse, welches die Höhe des Vermögens bezeichnet, das die Bevölkerung in zwei gleich große Hälften teilt - die der reicheren und die der ärmeren. Die Auswertung des Median-Vermögens nach Wohnvierteln (Abbildung 2) zeigt, dass Riehen mit 47'000 Franken ein sehr hohes mittleres Vermögen aufweist.



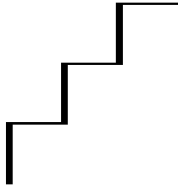
Abbildung 2: Reinvermögen 2011: Median in Franken nach Gemeinde und Wohnviertel

Im innerkantonalen Vergleich lässt sich die Finanzkraft der Riehener Bevölkerung gesamthaft als sehr gut bezeichnen.

3.2. Akteure

Als Akteure werden alle auf den Wohnungsmarkt agierenden Stellen bezeichnet:

Eigentümer (von Grundstück, Stockwerk, Wohnung)	<ul style="list-style-type: none"> • Privatpersonen • Bau- und Immobiliengesellschaften • Genossenschaften • Versicherungen, Personalvorsorgestiftungen • Immobilienfonds • Stiftungen und Vereine • Gemeinwesen
Nutzer	<ul style="list-style-type: none"> • Selbstnutzende Eigentümer / Baurechtnehmer • Selbstnutzende Mieter / Pachtnehmer
Gebäude- und Umfeldgestalter	<ul style="list-style-type: none"> • Projektentwickler und ausführendes Baugewerbe • Bauträger (inkl. kollektive Bauträgerschaften)
Fremdkapitalgeber	<ul style="list-style-type: none"> • Banken, Gemeinwesen, Stiftungen, Privatpersonen
Unterstützer	<ul style="list-style-type: none"> • Amt für Sozialbeiträge: Familienmietzinsbeiträge • Mieter- und Hauseigentümer-Verbände • Schlichtungsstelle Mietstreitigkeiten • IG Wohnen, Stiftung Wohnhilfe, Wohnbegleitung



Verwaltungsinterne Akteure	<ul style="list-style-type: none">• Bau, Mobilität und Umwelt (Ortsplanung, Siedlungsentwicklung)• Finanzen (Liegenschaftsbewirtschaftung, Arealentwicklung)• Gesundheit und Soziales (Subjekthilfe, Beratung)
-----------------------------------	--

Auf einzelne Akteure wird kurz eingegangen:

Genossenschaften

Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat in Riehen eine lange Tradition. Die 23 Genossenschaften sind mit einem Anteil von 15% ein wichtiger Akteur in Riehen, insbesondere im Segment der preisgünstigen und familiengerechten Wohnungen. Eine Analyse und Beurteilung potenzieller Massnahmen zur Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger – insbesondere von Genossenschaften - hat jedoch auch Verbesserungspotenzial aufgezeigt. Demnach weisen Genossenschaften aktuell folgende Hauptprobleme auf, an denen eine zielgerichtete Förderung ansetzen muss:

- Mangel an Know-how
- Mangel an Bauland
- Mangel an Startkapital
- Mangel an Rückstellungen für Erneuerungen

Ergänzend zu erwähnen sind die teilweise wenig geeigneten Strukturen (zu klein) und die so genannte Mitgliederfalle (genossenschaftsinterne Entscheidungsstrukturen können Sanierungen oder Neubauten blockieren). Zweifel bestehen auch hinsichtlich der Belegung durch die „richtigen“ Zielgruppen.

Stiftungen

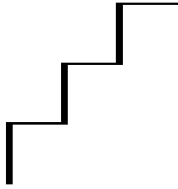
Einige Stiftungen in Riehen besitzen Liegenschaften und verfolgen soziale Zielsetzungen:

- Die **Josef Oberle-Gedächtnisstiftung** besitzt Liegenschaften an der Niederholzstrasse und richtet aus dem Liegenschaftsertrag Beihilfe an die Ausbildungskosten für Schülerinnen und Schüler sowie für Studierende aus.
- **Bischoff-Stiftung**: Die Ehegatten Hieronymus Bischoff und Dorothea Respinger errichteten 1860 eine Stiftung, in die sie zwei Häuser an der Oberdorfstrasse einbrachten. Laut Stiftungszweck sollen dort „rechtschaffene, wohlbeleumdete und ordnungsliebende, aber unermöglichte Leute“ eine Wohnung erhalten können.
- Auch die **Rappstiftung** besitzt Liegenschaften und unterstützt ältere und bedürftige Bürgerinnen und Bürger aus Riehen und Bettingen.

4. Zielsetzung und Zielgruppen

4.1. Geltende Vorgaben

Im Leitbild der Gemeinde Riehen (2000 - 2015) wird bei den Massnahmen im Bereich „soziale Sicherheit“ (S. 13) festgehalten, dass „der Wohnproblematik einkommensschwacher Bevölkerungskreise mit konkreter Hilfe begegnet werden soll“. Das Leitbild wird im Verlauf der Jahre 2014 und 2015 erneuert.



In den Leistungsaufträgen der Politikbereiche „Finanzen und Steuern“ (2014-2017) und „Siedlung und Landschaft“ (2011-2014, verlängert bis 2015) wird die Wohnpolitik auf die gesamte Bevölkerung und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse ausgerichtet:

„Bei der Zusammensetzung des Immobilienportfolios des Finanzvermögens (Liegenschaften, Bau-rechte) werden alle Anspruchsgruppen (Gewerbe, Familien, Betagte) und Einkommensklassen be-rücksichtigt.“ (Leistungsziel 5.3 Immobilienbewirtschaftung)

„Der Wohnqualität und dem Ortsbild werden bei raumplanerischen Aktivitäten ausschlaggebende Bedeutung beigemessen. Die Wohngebiete werden entsprechend ihren Erschliessungs- und Lagevo-raussetzungen zonenrechtlich so differenziert, dass günstige Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnraum für möglichst viele Bedürfnisse geschaffen werden.“ (Programmatisches Ziel der Pro-duktgruppe Siedlung und Landschaft)

Der Leistungsauftrag des Politikbereichs 3 „Gesundheit und Soziales“ (2011-2014, verlän-gert bis 2015) bildet die Grundlage für die Unterstützung von bedürftigen Personen - auch im Wohnbereich:

„Mit einem Netz von sozialen Einrichtungen fördert die Gemeinde die persönliche und wirtschaftliche Selbstständigkeit von bedürftigen und von Armut bedrohten Personen.“ (Leitlinien der Produktgruppe)

Auch die Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien vom 9. Juni 2009 zeigt die sozialpolitischen Zielsetzungen, aber auch die anderen Aspekte der Wohnpolitik:

„Wir stellen dabei sicher, dass innerhalb unseres Portfolios ein angemessenes Angebot an preiswer-ten und familienfreundlichen Wohnungen erhalten bleibt.“ (S. 3: 2.2. Portfoliobewirtschaftung)

„Wir bewirtschaften die Immobilien des Finanzvermögens entsprechend ihrer Zweckbestimmung zur Erzielung einer angemessenen Rendite und berücksichtigen dabei die politischen Zielvorgaben und die allgemeine Wohlfahrt. Wir streben eine angemessene Rendite an, welche die übergeordneten Bewirtschaftungsziele berücksichtigt. Die Zielrendite wird jeweils im Leistungsauftrag der Produkt-gruppe Finanzen und Steuern definiert und vom Einwohnerrat bewilligt.“ (Übergeordnete Bewirtschaf-tungsziele)

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Gemeinde Riehen sich im Bezug auf die sozi-alpolitische Ausrichtung der Wohnpolitik an folgenden Wirkungszielen orientiert:

1. Ausreichend Unterstützung für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte
2. Ausreichend geeigneten Wohnraum für Betagte
3. Ausreichend familiengerechter Wohnraum
4. Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau

Auf politischer Ebene werden weitere Stossrichtungen eingebracht:

5. Chancen für Wohneigentum erhöhen
6. Finanzielle Entlastung des (untersten) Mittelstands

Um diese Wirkungsziele zu verankern, wird die übergeordnete Stossrichtung in der Wohn-politik im demnächst anlaufenden Leitbild-Prozess aufgenommen.



4.2. Zielgruppen für die soziale Wohnpolitik

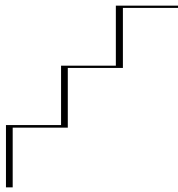
Als Ausgangslage können drei Zielgruppen identifiziert werden. Es ist politisch zu entscheiden, welche Zielgruppen bei den Massnahmen in den Vordergrund gestellt werden:

1. Am einfachsten als Zielgruppe zu definieren sind diejenigen Personen, die einen Anspruch auf Subjekthilfe haben, d.h. Personen aus bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen, die gemäss kantonalem Mietbeitragsgesetz (MBG) oder dem eidgenössischem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) Mietzinsbeiträge erhalten. Die Obergrenze liegt z.B. bei Familien mit 2 Kindern bei ca. 80'000 Franken Brutto-Jahreseinkommen³.
2. Innerhalb dieser Gruppe gibt es Personen mit zusätzlichen Benachteiligungen. Zusätzliche Benachteiligungen sind Familiengrösse, eingeschränkte oder fehlende Wohnkompetenz, soziokulturelle Hintergründe, Nationalität, Schulden etc.
3. „Darüber“ befindet sich eine dritte Zielgruppe mit einem Einkommen im unteren Bereich des Mittelstands, welches gerade knapp zu hoch ist, um von Subjekthilfe zu profitieren. Dennoch hat die Gemeinde ein Interesse daran, dass diese Menschen faire Wohnkonditionen auffinden. Die Schwierigkeit bei dieser Zielgruppe ist, genau zu definieren, von welchem Einkommen man spricht, so wie es auch bei der Definition des „Mittelstands“ verschiedene Definitionen gibt.



Indirekte Zielgruppen sind Bauträger und Eigentümer, die günstigen Wohnraum schaffen oder erhalten, d.h. Genossenschaften, Stiftungen etc.

³ Das massgebende Einkommen setzt sich zusammen aus der Summe aller Einkünfte der Haushaltseinheit plus allfälligen Beiträgen aus vorgelagerten Leistungen (z.B. Alimentenbevorschussung, Ergänzungsleistungen/Beihilfen, Ausbildungsbeiträge...) gemäss dem Gesetz über die Harmonisierung und Koordination von bedarfsabhängigen Sozialleistungen (SoHaG). Relevant für die Berechnung sind u.a. auch Vermögenserträge, Renten und Unterhaltsbeiträge. Das Vermögen über einem bestimmten Freibetrag wird zu 10% als Einkommen angerechnet.



5. Bestehende Fördermassnahmen

Bestehende Massnahmen	Federführung
Förderung des gemeinnützigen Wohnangebots: <ul style="list-style-type: none">- Baurechtsvertrag PLUS- Darlehen- Kantonale Massnahmen	Gemeinde (Finanzen) bzw. Kanton
Familien-Mietzinsbeiträge	Kanton
Mietzinszahlung im Rahmen Sozialhilfe	Gemeinde
EL / Beihilfen	Kanton und Gemeinde
Beratung und Wohnbegleitung: <ul style="list-style-type: none">- Sozialberatungsstellen, IG Wohnen, Stiftung Wohnhilfe	Kanton und Gemeinde
Wohnangebote von Stiftungen <ul style="list-style-type: none">- Bischoff-Stiftung, Rapp-Stiftung, Oberle-Stiftung	

Wesentliche Instrumente zur Unterstützung von Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt sind die Subjekthilfe und die Objekthilfe. Nebst direkter Förderung des Wohnraumangebots (**Objekthilfe**) gibt es auch die Möglichkeit, einkommensschwache Familien und Personen direkt zu unterstützen (**Subjekthilfe**).

Zur **Subjekthilfe** gehören u.a. die bestehenden Unterstützungsmassnahmen:

- Kantonale Familienmietzinsbeiträge
- Beratung und Wohnbegleitung (durch externe Sozialhilfe, IG Wohnen etc.)
- Ergänzungsleistungen für Rentnerinnen und Rentner zur AHV/IV

In der Stadt Basel existieren gezielte Mietzinsreduktions-Systeme in Wohnsiedlungen (mit regelmässigem Nachweis der Einkommensverhältnisse), z.B. von der Stiftung Habitat.

Objekthilfe wird nicht gefördert. Darunter würden z.B. folgende Massnahmen fallen:

- Spezielle Zonen für preisgünstige Mietwohnungen
- Förderung von Mietobjekten mit preisgünstigen Wohnungen

Nachteile und Risiken der Objekthilfe sind die Schaffung von „schlechten“ Wohnquartieren sowie die Schwierigkeit, dass die günstigen Wohnungen nicht immer von denjenigen Menschen bewohnt werden, die sie am meisten nötig haben. Grundsätzlich ist die Subjekthilfe der Objekthilfe klar vorzuziehen. In spezifischen Situationen kann Objekthilfe aber Sinn machen, z.B. bei Notwohnungen. Im Finanzleitbild des Gemeinderats ist festgehalten, dass Subventionen möglichst in Form von Subjekthilfen und nicht als Objekthilfen gewährt werden sollen. Streusubventionen sollen vermieden werden. Zu prüfen sind allenfalls Wohnmodelle, wo einkommensschwache Personen in dazu vorgesehenen Wohnbauten gezielt Mietzinsreduktionen erhalten⁴. Die Mieten könnten grundsätzlich marktüblich angesetzt werden, nur wer regelmässig seine Bedürftigkeit nachweist, erhält eine Subvention.

⁴ Vgl. z.B. das Mietzins-Subventionsmodell der Stiftung Habitat: <http://stiftung-habitat.ch/Stiftung/Vermietung/Mietzins-Subventionsmodell.html>



In der Wohnraumentwicklung des Kantons werden (bestehende und neue) Fördermassnahmen aufgeführt, die allen Kantonseinwohnerinnen und -einwohnern zustehen. Im Gespräch mit der Fachstelle Stadtwohnen muss der Einbezug der Gemeinde geklärt werden:

- Kantonale Fördermassnahmen des gemeinnützigen Wohnraumangebots
- Stiftung für günstigen Wohnraum
- Beratung für seniorengerechten Wohnraum, Checkliste für hindernisfreies Wohnen
- Beobachtung, Beurteilung und Handlungsvorschläge zur Wohnraumentwicklung
- Zukunftsgerichtete Wohnformen (inkl. „Affordable Housing“⁵)

6. Weiteres Vorgehen

1. Aus der vorliegenden Auslegeordnung werden bis Ende Juli 2014 abteilungsübergreifend **Schlussfolgerungen** für die soziale Wohnpolitik gezogen.
2. Das Thema soziale Wohnpolitik wird in der **Sachkommission Gesundheit und Soziales** im Rahmen der Erarbeitung des Leistungsauftrags 3 (2016-2018) aufgenommen. Geplant ist, dass in einer Sitzung im September 2014 Fachpersonen aus der Region Modellvorhaben und Entwicklungsmöglichkeiten an konkreten Beispielen vorstellen. Aus der Diskussion nimmt die Verwaltung Rückmeldungen zum weiteren Vorgehen mit.
3. Geeignete **Fördermassnahmen** werden bis Ende 2014 geprüft und in einem Schlussbericht vorgestellt, u.U. mit Auswirkungen auf den neuen Leistungsauftrag.
4. Im demnächst anlaufenden **Leitbild-Prozess** für die Gemeinde Riehen (2016-2030) werden übergeordnete Leitplanken für die Wohnpolitik gesetzt.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Parlamentarischen Auftrag der Sachkommission Gesundheit und Soziales betreffend soziale Wohnpolitik gestützt auf diesen Zwischenbericht **stehen zu lassen**.

Riehen, 27. Juni 2014

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

⁵ Mit dem Begriff „Affordable Housing“ wird fokussiert auf die Frage, inwiefern das Marktsegment des bezahlbaren Wohnungsbaus für institutionelle Investoren Potenziale bietet und gefördert werden kann.