

Zweiter Bericht 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.

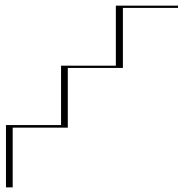
In der Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien vom 9. Juni 2009 sind Ansätze einer sozialen Wohnpolitik erkennbar:

- „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 privatwirtschaftlichen 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. Erster Zwischenbericht des Gemeinderats zum Parlamentarischen Auftrag

Der Gemeinderat hatte zunächst die kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie und das damals in Arbeit stehende Wohnraumfördergesetz abgewartet, 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. 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.

Im ersten Zwischenbericht des Gemeinderats zum Parlamentarischen Auftrag der Sachkommission Gesundheit und Soziales (SGS) betreffend Soziale Wohnpolitik vom 27. Juni 2014 wurden die Ausgangslage in Riehen und die bestehenden Fördermassnahmen für die „soziale Wohnpolitik“ der Gemeinde beschrieben:

Bestehende Massnahmen	Federführung
Förderung des gemeinnützigen Wohnangebots: <ul style="list-style-type: none">- Abgabe von Grundstücken im Baurecht- Darlehen- Projektentwicklungsdarlehen (Kanton)	Gemeinde (Finanzen) und Kanton
Familien-Mietzinsbeiträge	Kanton
Mietzinszahlung im Rahmen Sozialhilfe	Gemeinde
Mietzinszahlung im Rahmen EL / Beihilfen	Kanton und Gemeinde
Beratung und Wohnbegleitung: <ul style="list-style-type: none">- Sozialberatungsstellen, IG Wohnen, Stiftung Wohnhilfe	Kanton und Gemeinde Dritte
Wohnraum: <ul style="list-style-type: none">- Gemeindeeigene Wohnungen (für verschiedene Einkommensklassen)- Stiftungen: Bischoff-Stiftung, Rapp-Stiftung, Oberle-Stiftung- Bereitstellung von günstigem Wohnraum für besonders benachteiligte Personen (Kanton)	Kanton und Gemeinde Dritte



Grundsätzlich kam der Gemeinderat zur Ansicht, dass soziale Aspekte in der Wohnpolitik bereits verankert sind und vielfältige Massnahmen von Kanton und Gemeinden bestehen. Dennoch wurden im Zwischenbericht einzelne Entwicklungsmöglichkeiten genannt und in Aussicht gestellt, dass diese bis Ende 2014 geprüft werden.

Es wurde folgendes Vorgehen in Aussicht gestellt und durchgeführt:

1. Aus dem Zwischenbericht wurden bis Ende Juli 2014 abteilungsübergreifend **Schlussfolgerungen für die soziale Wohnpolitik** gezogen.
2. Die **Sachkommission Gesundheit und Soziales** wurde im Rahmen der Erarbeitung des Leistungsauftrags 3 (2016-2018) zum Thema Soziale Wohnpolitik als „Sounding Board“ angehört. An einer Sitzung im September 2014 haben Fachpersonen aus der Region Modellvorhaben und Entwicklungsmöglichkeiten an konkreten Beispielen aufgezeigt. Aus der Diskussion nahm 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 die Leistungsaufträge.

3. Schlussfolgerungen für die soziale Wohnpolitik

An einem internen Workshop am 25. August 2014 haben Fachpersonen aus den Abteilungen Bau, Mobilität und Umwelt, Finanzen sowie Gesundheit und Soziales Schlussfolgerungen aus der Auslegeordnung (Zwischenbericht an den Einwohnerrat) gezogen und Stossrichtungen (s. Anhang) aufgezeigt. Kriterien für die Beurteilung:

- Welche Zielgruppe wird durch die Massnahme unterstützt?
- Wie zielgenau kommt die Massnahme denjenigen Menschen zugute, die darauf angewiesen sind resp. wie gross ist die Gefahr einer „Giesskannen-Unterstützung“?
- Wo kann die Gemeinde Einfluss nehmen?

Im internen Workshop einigte man sich auf folgende Stossrichtungen, welche der Sachkommission Gesundheit und Soziales am Hearing am 3. September präsentiert wurden, z. T. mit Fachreferaten von Externen:

- Gesamtschau der Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt (Regula Küng, Leiterin Wohnraumentwicklung), insbesondere *Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen*
- *Subjektfinanzierung*: Das System der kantonalen Familienmietzinsbeiträge (Guido Vogel, Leiter Prämienverbilligung und Mietzinsbeiträge), insbesondere allfällige Möglichkeiten zur Ausweitung der Familienmietzinsbeiträge auf kommunaler Ebene
- *Objektfinanzierung*: Förderung von Genossenschaften in Riehen am Beispiel des Projekts der WGN am Rüchligweg/Kohlistieg (Martin Huber, Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest) und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Riehen: partnerschaftliches Baurechtsmodell und Vergabe von zinsreduzierten Darlehen an Wohnbaugenossenschaften (Reto Hammer, Leiter Finanzen)



Die fachlichen Inputs und die Rückmeldungen der Sachkommission als „Sounding Board“ bestätigten die internen Vorstellungen der Handlungsfelder in der sozialen Wohnpolitik:

3.1 Die Gemeinde als Liegenschafts-Eignerin

Als Liegenschaftsbesitzerin kann die Gemeinde sehr direkt Einfluss nehmen auf die Nutzung von Wohnungen in Riehen, auch wenn es sich um eine vergleichsweise geringe Anzahl von Wohnungen handelt:

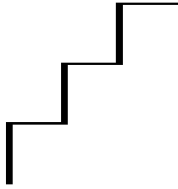
- Im Immobilien-Portfolio der Gemeinde hat es eine angemessene Anzahl kostengünstiger Wohnungen, welche *für sozial Benachteiligte* erschwinglich sind.
- Als Vermieterin kann die Gemeinde die *Mieterauswahl* bestimmen, d. h. wer die Chance erhält, eine der erschwinglichen Wohnungen zu mieten. Auf dem Wohnungsmarkt haben es armutsbetroffene Menschen (insbesondere wenn zusätzliche Benachteiligungen aufgrund der Nationalität, der Familiengrösse oder wegen fehlender Wohnkompetenz oder Verschuldung hinzukommen) besonders schwer, da die meisten Vermieter andere Mieter bevorzugen.
- Als Liegenschafts-Eignerin bestimmt die Gemeinde den *Ausbaustandard* der eigenen Wohnungen und kann auf diese Weise das Mietzinsniveau stabil halten. Dies kommt je nach Liegenschaft nicht nur Armutsbetroffenen, sondern auch dem Mittelstand zugute.
- Mit einem *Ankauf von Liegenschaften* kann die Gemeinde aktiv steuern, für welche Zielgruppen sie Wohnraum erhalten oder schaffen will.

Die Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Wohnungen sieht vor, dass die Immobilien des Finanzvermögens entsprechend ihrer Zweckbestimmung zur Erzielung einer angemessenen Rendite bewirtschaftet werden. Dabei wird sichergestellt, „dass innerhalb des Portfolios ein angemessenes Angebot an preiswerten und familienfreundlichen Wohnungen erhalten bleibt“¹. Im Leistungsauftrag des Politikbereichs „Finanzen und Steuern“ (2014-2017) wird festgehalten, dass „bei der Zusammensetzung des Immobilienportefeuilles alle Anspruchsgruppen (Gewerbe, Familien, Betagte) und Einkommensklassen berücksichtigt werden“.

Mit einer differenzierten Auswertung des heutigen Liegenschafts- und Mieterbestands überprüfte die Abteilung Gesundheit und Soziales im November 2014, ob die oben genannten Zielsetzungen erreicht werden und die aktuelle Liegenschaftsbewirtschaftung effektiv zu einer angemessenen Durchmischung führt, welche auch sozial benachteiligten Mietern Wohnraum bietet. Die Auswertung zeigt:

- Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden intern in drei Gruppen aufgeteilt, eine davon umfasst Wohnungen in einem tiefen Preissegment. Der Anteil dieser Wohnungen beträgt über 40%. Dies ist aus Sicht der Abteilung Gesundheit und Soziales auf jeden Fall angemessen.

¹ Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Wohnungen vom 9. April 2009 (S.2 und S.3):
http://www.riehen.ch/sites/default/files/documents/immobilienstrategie_einwohnergemeinderiehen.pdf



- Innerhalb der Wohnungen im tiefen Preissegment wurde ausgewertet, welcher Anteil der Mieterinnen und Mieter derzeit Prämienverbilligungen, Ergänzungsleistungen oder Sozialhilfe bezieht. Der Anteil liegt in allen Liegenschaften über 30%, z. T. deutlich. Damit zeigt sich, dass sozial benachteiligte Mieterinnen und Mieter (EL, Sozialhilfe) und solche im untersten Mittelstand (Prämienverbilligung) in den gemeindeeigenen Liegenschaften gleichwertige Chancen auf Wohnraum haben.
- Die aktuelle Liegenschaftsbewirtschaftung erreicht sowohl die Rendite-Ziele als auch eine angemessene Berücksichtigung der schwächeren Einkommensklassen.

Aufgrund dieser Abklärungen kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass es bei der Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Wohnungen keiner zusätzlichen Steuerung bedarf.

3.2 Unterstützung von sozial benachteiligten Menschen auf dem Wohnungsmarkt

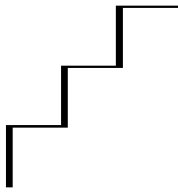
Heute wird bei den gemeindeeigenen Wohnungen von bestehenden und potenziellen Mieterinnen und Mietern *Wohnkompetenz und Zahlungskompetenz* verlangt. Gäbe es ein Angebot an *sozialer Wohnbegleitung*, würde dies die Möglichkeiten erweitern, in Liegenschaften der Gemeinde Mieterinnen und Mieter mit zusätzlichen Benachteiligungen aufzunehmen. Eine solche Wohnbegleitung könnte von der Abteilung Gesundheit und Soziales (z. B. der Sozialhilfe angehängt) in Zusammenarbeit mit den externen Sozialdiensten der Kirchen und des Vereins Gegenseitige Hilfe oder mit einem bewährten Anbieter von Wohnbegleitung (z. B. Stiftung Wohnhilfe) aufgebaut werden. Der Vorteil einer solchen direkten Unterstützung der Mieterinnen und Mieter mittels Beratung und Begleitung ist, dass das Angebot auch auf private Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer oder Stiftungen ausgeweitet werden kann, um dort die Bereitschaft zu erhöhen, sozial Benachteiligte, aber z. B. auch Asylsuchende aufzunehmen.

3.3 Erweiterung der Subjekthilfe

Der Kanton Basel-Stadt gewährt unter bestimmten Voraussetzungen Familienmietzinsbeiträge nach Mietbeitragsgesetz an Haushalte mit mindestens einem Kind. Die Höhe des Beitrags ist abhängig vom Einkommen und Vermögen des Haushalts sowie von der Höhe des Mietzinses. Ausgerichtet werden kantonale Mietzinsverbilligungen zwischen 50 und 1'000 Franken pro Monat. Anspruchsberechtigt sind Familien bis zu einem Einkommen von 95'600 Franken (7-Personen-Haushalt)². In Riehen werden derzeit ca. 100 Familien mit Familienmietzinsbeiträgen unterstützt. Der Vorteil der Subjekthilfe ist, dass die Unterstützung gezielt an diejenigen Personen gelangt, welche diese aktuell benötigen.

Es wurde abgeklärt, ob die Familienmietzinsbeiträge des Kantons für Einwohnerinnen und Einwohner aus Riehen erhöht, resp. erweitert werden könnte. Gemäss Aussagen des kantonalen Amtes für Sozialbeiträge wäre es technisch möglich, für anspruchsberechtigte Fami-

² Das massgebende Einkommen setzt sich zusammen aus der Summe aller Einkünfte der Haushaltseinheit plus allfälliger Beiträge aus vorgelagerten Leistungen (Alimentenbevorschussung, Ergänzungsleistungen/Beihilfen, Ausbildungsbeiträge und Familienmietzinsbeiträge des Bundes WEG) gemäss dem Gesetz über die Harmonisierung und Koordination von bedarfsabhängigen Sozialleistungen (SoHaG).



lien aus Riehen höhere Familienmietzinsbeiträge auszurichten, z. B. mit einem monatlichen Zusatzbetrag von 50 oder 100 Franken.

Hingegen wäre es systemtechnisch ziemlich kompliziert, für Riehen die Einkommensgrenze nach oben zu erweitern und auf diese Weise den „untersten Mittelstand“ bis zu einem anrechenbaren Einkommen von z. B. 110'000 Franken pro Jahr einzubeziehen. Dies würde dazu führen, dass zusätzlich max. 50 Familien mit einer jährlichen Mietzinsverbilligung zwischen 600 und 1000 Franken unterstützt würden. Mit einer grösseren Investition in einen EDV-Umbau (über 50'000 Franken) wäre dies zwar theoretisch möglich. Riehen müsste in dieser Variante auch die Administrationskosten tragen, da zusätzliche Dossiers bearbeitet werden müssten. Die effektive Unterstützung für die einzelne Familie wäre gering und der Aufwand für die Systemumstellung erscheint nicht gerechtfertigt. Welche Kosten diese Umstellung und die dazugehörige Administration im Detail verursachen würden, müsste abgeklärt werden.

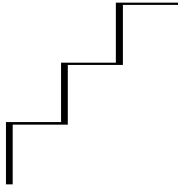
Unbedingt zu beachten ist das Gesetz über die Harmonisierung und Koordination von bedarfsabhängigen Sozialleistungen (SoHaG). Im SoHaG ist festgelegt, in welcher Reihenfolge ausbezahlte Sozialleistungen bei anderen Sozialleistungen angerechnet werden. Konkret: *Würde die Gemeinde höhere Familienmietzinsbeiträge ausrichten, müssten diese Beiträge als Einkommen bei der Berechnung der kantonalen Prämienverbilligung angerechnet werden, was zu einer tieferen Prämienverbilligung durch den Kanton führen würde.* In gewissen Konstellationen würde es für die betroffenen Personen unter dem Strich sogar zu einer finanziellen Einbusse kommen. Der Rechtsdienst im Amt für Sozialbeiträge hat abgeklärt, unter welchen Bedingungen auf eine Anrechnung von Zusatzbeiträgen aus Riehen verzichtet werden könnte. Gemäss SoHaG werden „Verbilligungen“ in irgendeiner Form nicht in die Berechnung der Sozialleistungen einbezogen. Denkbar wäre z. B. die Übernahme der Billag-Kosten von einkommensschwachen Familien (oder Einzelpersonen).

Aufgrund obiger Ausführungen kam der Gemeinderat zum Entschluss, dass eine Erweiterung der Subjekthilfe in Form von weiteren Vergünstigungen nicht weiterverfolgt werden soll. Mit einer zusätzlichen Vergünstigung für Personen unter der definierten Einkommensgrenze erhöht sich ausserdem die Ungerechtigkeit gegenüber Personen mit einem Einkommen, welches knapp über dieser Grenze liegt.

3.4 Unterstützung von gemeinnützigem Wohnungsbau

Mit der Unterstützung von Genossenschaften fördert die Gemeinde Bauträger, welche heute den sozialen Wohnraum „der Zukunft“ schaffen. Ein heute erstellter Neubau hat seinen Preis, und auch eine Genossenschaft muss marktübliche Mieten verlangen, um die Liegenschaft auf Dauer gut instand zu halten. Aber eine Genossenschaft hat keine Renditeziele wie ein profitorientierter Investor, kann deshalb das Mietzinsniveau langfristig stabil halten und wird *für eine kommende Generation kostengünstige Wohnungen* bieten können.

Abgestützt auf die neuen Richtlinien des Gemeinderats für den Umgang mit Baurechten (sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften) investiert die Gemeinde derzeit in einige Projekte von Wohnbaugenossenschaften:



Vom Einwohnerrat bereits bewilligt:

- Zinsgünstiges Darlehen für das Neubauprojekt „Zentrumsbebauung Niederholz“ der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ (1,5 Mio. Franken); vom Einwohnerrat beschlossen

Vom Einwohnerrat noch nicht bewilligt:

- Zinsgünstiges Darlehen für das Neubauprojekt am Rüchligweg/Kohlistieg des Wohnbaugenossenschaftsverbands Nordwest WGN (2 Mio. Franken)
- Zinsgünstiges Darlehen für das Neubauprojekt (Stöckliwohnungen) am Kettenackerweg der Wohnbaugenossenschaft Vogelbach (0,5 Mio. Franken)
- Evtl. Übernahme einer Wohnbaugenossenschaft mit 14 Wohneinheiten

Mit diesen Investitionen wird die im Parlamentarischen Auftrag erwähnte Heimfallentschädigung (ca. 4 Millionen Franken) grundsätzlich bereits wieder für die Förderung der sozialen Wohnpolitik eingesetzt.

Wie der Kanton Basel-Stadt knüpft auch die Gemeinde Riehen Bedingungen an die Vergabe von zinsreduzierten Darlehen oder an Baurechte. Ein Baurecht wird stets unter Auflagen eingeräumt, welche die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele der Gemeinde gewährleisten sollen - etwa bezüglich Energieeffizienz, soziale Durchmischung, Ausbaustandards und Architektur. Während die Vorgaben im Kanton Basel-Stadt in einer Verordnung festgehalten sind, werden diese in Riehen im jeweiligen Vertrag mit der Genossenschaft vereinbart. Der Gemeinderat resp. der Einwohnerrat ist in der Verantwortung, die Verträge entsprechend auszugestalten.

4. Massnahmen zur sozialen Wohnpolitik

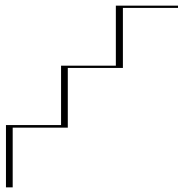
Der Parlamentarische Auftrag verlangt vom Gemeinderat ein Konzept sowie konkrete Massnahmen für die Förderung einer sozialen Wohnpolitik. Beide Anliegen sind weitgehend erfüllt: Ein Konzept besteht bereits in Form der *Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien*³ sowie den *Richtlinien des Gemeinderats für den Umgang mit Baurechten sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften*⁴. Konkrete Massnahmen werden aktuell schon viele umgesetzt. Ergänzend dazu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 2. Dezember 2014 vier Massnahmen zur sozialen Wohnpolitik verabschiedet:

Massnahme 1: Regelmässige Überprüfung des Liegenschafts- und Mieterbestands

Alle vier Jahre wird der gemeindeeigene Liegenschafts- und Mieterbestand ausgewertet um nachzuweisen, dass ein angemessener Anteil der Wohnungen in einem kostengünstigen Segment liegt und dort sozial benachteiligte Mieterinnen und Mieter (EL, Sozialhilfe, Prämienerbilligung) ausreichend berücksichtigt sind. Als Massstab gelten die Ergebnisse der aktuellen Überprüfung vom November 2014. Aus Datenschutzgründen bleibt die Auswertung intern und wird streng vertraulich von einzelnen Mitarbeitenden aus dem Sozialbereich bearbeitet.

³ http://www.riehen.ch/sites/default/files/documents/immobilienstrategie_einwohnergemeinderiehen.pdf

⁴ http://www.riehen.ch/sites/default/files/documents/richtlinie_des_gr_fuer_den_umgang_mit_baurechten.pdf



Massnahme 2: Prüfung eines Angebots an sozialer Wohnbegleitung

Um bei den gemeindeeigenen Wohnungen und bei privaten Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzern (z. B. auch Stiftungen) die Möglichkeiten und die Bereitschaft zur Aufnahme von Mieterinnen und Mietern mit sozialen Benachteiligungen⁵ zu erhöhen, soll ein Konzept für aufsuchende Sozialarbeit resp. Wohnbegleitung entwickelt werden. Eine solche Wohnbegleitung könnte von der Abteilung Gesundheit und Soziales (z. B. der Sozialhilfe angehängt) in Zusammenarbeit mit den externen Sozialdiensten der Kirchen und des Vereins Gegenseitige Hilfe oder mit einem bewährten Anbieter von Wohnbegleitung (z. B. Stiftung Wohnhilfe) aufgebaut werden. Mieterinnen und Mieter mit eingeschränkter Wohnkompetenz sollen eine Begleitung erhalten, durch welche ihre Fähigkeit, mit Wohnraum und Nachbarschaft umzugehen, verbessert oder zumindest erhalten werden soll. Das Konzept soll die Organisation, die Kosten, die Abläufe, die Verantwortlichkeiten und den Einbezug von privaten Liegenschaftseignern aufzeigen.

Die Prüfung dieser Massnahme soll in geeigneter Form im Leistungsauftrag Gesundheit und Soziales 2016-2019 aufgenommen werden.

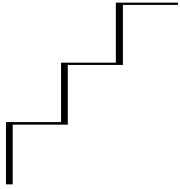
Massnahme 3: Umsetzung der Vorgaben zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Gemeinde investiert derzeit in einige Projekte von Wohnbaugenossenschaften. Wie der Kanton Basel-Stadt knüpft auch die Gemeinde Riehen Bedingungen an die Vergabe von zinsreduzierten Darlehen oder an Baurechte. Ein Baurecht wird stets unter Auflagen eingeräumt, welche die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele der Gemeinde gewährleisten sollen - etwa bezüglich Energieeffizienz, sozialer Durchmischung, Ausbaustandards und Architektur. Bei der Ausarbeitung der nun folgenden ersten Verträge gemäss neuen Richtlinien des Gemeinderats für den Umgang mit Baurechten (sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften) achten die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat darauf, geeignete Auflagen verbindlich festzuhalten.

Massnahme 4: Aktualisierung der Immobilienstrategie

Mit der Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Wohnungen vom 9. Juni 2009 wird sichergestellt, dass innerhalb des Portfolios ein angemessenes Angebot an preiswerten und familienfreundlichen Wohnungen erhalten bleibt. Der vorliegende Schlussbericht zum Parlamentarischen Auftrag bietet eine gute Grundlage, um die Immobilienstrategie zu aktualisieren, mit dem Fokus auf eine soziale Wohnpolitik und im Kontext der diskutierten Massnahmen. Zudem hat sich das Thema „Wohnen“ im Kontext der unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung in den Diskussionen zum neuen Leitbild 2016 - 2030 als Schwerpunkt herauskristallisiert. In diesem Rahmen wird der Gemeinderat die Strategie entsprechend anpassen. Es wird dazu eine bereichsübergreifende „Arbeitsgruppe Raum“ gebildet, welche

⁵ Als besonders benachteiligt gelten insbesondere Personen, 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.



Seite 9

später auch zu übergeordneten Raum- und Wohnfragen gemeinsam(e) Strategien besprechen und Entwicklungen auslösen kann.

5. Abschliessende Beurteilung

Der Parlamentarische Auftrag verlangt vom Gemeinderat ein Konzept sowie konkrete Massnahmen für die Förderung einer sozialen Wohnpolitik. Beide Anliegen sind hiermit erfüllt:

- Ein Konzept besteht bereits in Form der „Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien“ sowie den „Richtlinien des Gemeinderats für den Umgang mit Baurechten sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften“. Die interne Auswertung vom November 2014 hat aufgezeigt, dass die heutige Strategie zu einer sozialen Durchmischung in den gemeindeeigenen Liegenschaften führt.
- Konkrete Massnahmen werden aktuell schon viele umgesetzt: Förderung von Wohngenossenschaften durch Kanton und Gemeinde, die Familienmietzinsbeiträge des Kantons, Beratung und Wohnbegleitung durch Beratungsstellen der Gemeinde und des Kantons, Mietzinszahlungen im Rahmen der Sozialhilfe und der Ergänzungsleistungen sowie Wohnangebote von Stiftungen in Riehen. Ergänzend dazu sollen soziale Aspekte in der Wohnpolitik durch die oben genannten vier neuen Massnahmen verstärkt werden.

6. Anträge an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat beantragt, den Parlamentarischen Auftrag der Sachkommission Gesundheit und Soziales betreffend soziale Wohnpolitik **abzuschreiben**.

Riehen, 16. Dezember 2014

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beigefügt: Übersicht über Massnahmen einer sozialen Wohnpolitik

Massnahmen einer sozialen Wohnpolitik

