

PETER

AUSGABE 34 NOVEMBER 2014

SCHWARZER PETER
VEREIN FÜR GASSENARBEIT SCHWARZER PETER

WOHNUNGS NOT MASSNAHMEN!



WOHNUNGS-NOT-MASS



Seit 2007 bietet der Schwarze Peter Menschen ohne festen Wohnsitz eine vorübergehende Meldeadresse an. Nutzten im ersten Jahr rund zwei Dutzend Menschen – alles Leute, die wir von der Arbeit auf der Gasse kannten – dieses Angebot, so waren es im Jahr 2010 bereits über 200. Ende September dieses Jahres hatten 280 Frauen und Männer bei uns ein Postfach und wir gehen davon aus, dass bis Ende 2014 gut 500 Menschen für durchschnittlich ein halbes Jahr eine Meldeadresse bei uns benötigen werden.

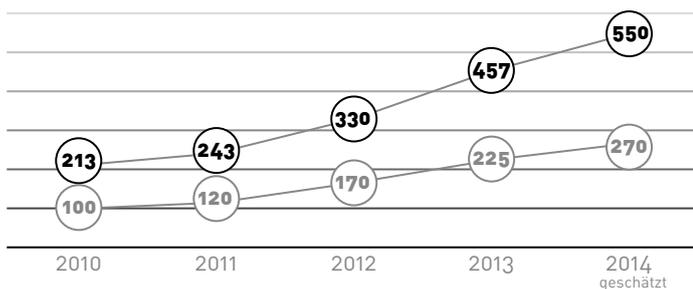
Ohne eine Meldeadresse wird das Leben schwer, denn wer sich nicht offiziell im Kanton anmelden kann, ist für die Behörden, aber auch ArbeitgeberInnen, Immobilienverwaltungen oder Krankenkassen nicht erreichbar und kann auch keine Sozialleistungen beziehen. Zudem bietet eine Meldeadresse bei uns die Möglichkeit,

beim Abholen der Post an zwei Nachmittagen in der Woche unsere Büroinfrastruktur (Internet, Kopierer, Scanner, Telefon) gratis zu nutzen oder sich von den GassenarbeiterInnen beraten zu lassen.

Dieser rasante Anstieg, der sich in unserer Statistik zeigt, passt zur Leerwohnungs-Erhebung des Statistischen Amtes Basel-Stadt. Zwischen 1997 und 2007 lag die Anzahl verfügbarer Wohnungen stabil bei rund 1'400. Danach ging es rapide bergab bis zum gegenwärtigen Negativrekord von 211 Wohnungen auf dem Markt, was einer Leerstandsquote von 0,2 Prozent entspricht. Um diese Situation zu beschreiben, gibt es keinen anderen Begriff als «Wohnungsnot».

Wer mit offiziellen Stellen über die Wohnungsnot und ihre Folgen spricht erfährt, dass niemand in Basel draussen schlafen muss, weil er keine Wohnung mehr hat. Es könnten problemlos alle untergebracht werden, da die Notschlafstelle immer freie Betten habe (vgl. das Interview mit Nicole Wagner, Amtsleiterin der Sozialhilfe, auf Seite 12). Tatsächlich treffen auch wir kaum mehr Leute an, die draussen schlafen und wenn sind es zu einem grossen Teil ArbeitsmigrantInnen. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Wohnungsnot sich nicht massiv bemerkbar macht. Es heisst nur, dass unsere Vorstellung von Obdachlosigkeit nicht mehr zeitgemäss ist.

Meldeadressen



ca. ø angemeldet

Total Nutzer pro Jahr

FORMEN DER OBdachLOSIGKEIT

Es gibt eine offene, sichtbare und eine verdeckte, in der Gesellschaft unsichtbare Obdachlosigkeit. Eine Befragung der NutzerInnen unserer Meldeadresse im August 2014 hat gezeigt: Nur etwa zehn Prozent von ihnen schläft draussen, weitere zehn Prozent in der Notschlafstelle. Die häufigsten Nennungen auf die Frage «Wo

NAHMEN!



schläfst du?» sind: «KollegInnen», «Verwandte» oder «mal hier, mal dort; wo es möglich ist». Aus vielen Gesprächen wissen wir, dass das Unterkommen zum Beispiel bei KollegInnen meist eine höchst prekäre Wohnsituation ist. Nach einer Woche ist der Goodwill der Gastgeber oft ausgeschöpft. Dann heisst es, die wenigen Sachen, die nicht irgendwo eingelagert wurden, wieder zu packen und sich erneut auf die Suche nach einem vorübergehenden Not-Sofa zu machen. So bleibt Obdachlosigkeit grösstenteils unsichtbar und taucht deshalb weder im Bewusstsein der Öffentlichkeit noch in einer Statistik auf. Ebenfalls in keiner Statistik erscheinen diejenigen, die zwar eine eigene, aber nicht zumutbare Wohnung (zu klein, zu teuer, schlechte Bausubstanz oder Hygiene) haben und sie nicht wechseln können, weil es kaum bezahlbare und zugängliche Alternativen gibt.

WER IST BETROFFEN?

Nicht nur die Formen prekären Wohnens entsprechen nicht mehr dem alten Bild von Obdachlosigkeit. Genauso wenig bedienen die Betroffenen das Bild des verwehrten Clochards. Den meisten Menschen ohne festen Wohnsitz sieht man ihre Situation nicht an. Beim Erstgespräch in unserer Beratung zeigen sich sehr unterschiedliche Biografien und Nöte, aber es gibt eine Gemeinsamkeit, die man folgendermassen zusammenfassen kann: Die Armutsbetroffenheit im Allgemeinen und die Wohnungsnot im Speziellen sind bis in den unteren Mittelstand spürbar. Ob Trennung, Arbeitsplatzverlust, Steuerschulden oder Luxussanierungen, immer häufiger hören wir, dass es heute nur eine Krisensituation braucht, um in eine soziale Abwärtsspirale zu geraten, die eben oft auch den Verlust der Wohnung mit sich bringt.

Dass es bei der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sehr schwierig ist, wieder in ein stabileres Leben einzusteigen, liegt auf der Hand. Denn wenn Vermieter in der komfortablen Situation sind, sich ihre Neumieter unter teilweise weit über 50 BewerberInnen aussuchen zu können, gehören Menschen mit Brüchen in der Biografie nicht zu den bevorzugten Mietern. Bei unserer Befragung gaben mehr als die Hälfte bei der Frage nach «Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche» ihre Einträge im Betreibungsregister an (siehe Interview S. 12). Auch sehr häufig genannte Gründe sind «kein aktueller Wohnsitz», «zu hohe Mietpreise», «zu viele Bewerber», «Schwierigkeiten beim Aufbringen der Mietkaution» sowie der soziale Status (IV-RentnerIn, SozialhilfebezügerIn oder MigrantIn). Dies zeigt, dass es nicht nur an günstigem Wohnraum mangelt, sondern auch am Zugang zu diesem, selbst falls es vorhanden ist.

WAS TUN?

In dieser Situation wird die Frage, was zu tun ist, um die Misere wenigstens zu lindern immer brennender. Generell sind wir der Meinung, dass die Strategie des Kantons, sich auf gute Rahmenbedingungen für Investoren und Wohnbaugenossenschaften zu beschränken gerade unserem Klientel kaum hilft. Gewinnorientierte Immobilienfirmen werden auch in Zukunft bei der Wahl von MieterInnen «Rosinen picken», solange es keine gesetzlich vorgeschriebenen Zugangsquoten für sozial Benachteiligte gibt. Auch Genossenschaftswohnungen bleiben oft unerschwinglich, da schlicht sehr vielen das Kapital für den Kauf von Anteilsscheinen fehlt. Und den sozialen Wohnungsbau ausschliesslich den gemeinnützigen Stiftungen zu überlassen, ist bequem und greift zu kurz. Wenn in der baselstädtischen Kantonsverfassung steht: «Die Grundrechte sind (...) gewährleistet, namentlich der Schutz des Privat- und Familienlebens, der Wohnung und der Kommunikation», ist der Kanton in der Pflicht. In der Pflicht, endlich dazu zu stehen, dass Wohnungsnot herrscht – und es sich nicht, wie in der Medienmitteilung zur Leerstandsquote formuliert, um einen «Nebeneffekt der grossen Attraktivität der Stadt Basel» handelt – und der Not aktiv zu begegnen, auch mit Notmassnahmen.

UMNUTZUNGEN UND WOHNCONTAINER

Der Kanton soll zeitnah abklären, wo Industrie- und Bürogebäude oder Brachen leer stehen, die kurzfristig als Wohnraum umgenutzt werden könnten. Die Zonen- und Bauvorschriften müssten dabei pragmatisch und flexibel gehandhabt werden. Die Industriegebäude und Freiflächen sollen mit Wohncontainern (ähnlich den aktuellen Schulhausprovisorien) bestückt werden, Bürogebäude könnten mit Hilfe der zukünftigen MieterInnen bewohnbar gemacht werden. Ein gutes Beispiel dafür ist das Projekt «Integratives Quartier Dammstrasse» der kommunalen «Wohnbau Lörrach» in unserer badischen Nachbargemeinde.

VOLTA OST

Das Gebiet Volta Ost, wo unter anderem der Kanton auch günstigen Wohnraum erstellen will, könnte seit Frühling dieses Jahres bebaut werden. Doch das Projekt wird durch Einsprachen verzögert. Der Kanton soll die hängigen Verfahren prioritär behandeln, so dass die durch Einsprachen entstandenen Verzögerungen massiv reduziert und das Projekt vorangetrieben werden kann. →

IMMOBILIEN BASEL STADT (IBS) ALS VORREITERIN

Die IBS soll mit gutem Beispiel vorangehen und einen fixen Anteil ihrer Wohnungen via Sozialhilfe und Amt für Sozialbeiträge an Bedürftige vermieten. Falls die betreffenden Wohnungsmieten über den Mietzinszuschüssen liegen oder mehr als einen Drittel des Einkommens der MieterInnen ausmacht, muss kantonseigener Wohnraum in Kosten- statt Marktmiete abgegeben werden.

Bei Bauvorhaben im Baurecht auf staatlichem Boden sind verschiedene Ansätze denkbar: Neben Belegungsquoten wäre auch ein gezielt durchmischter Wohnungsbau (je ein Drittel Genossenschaften, sozialer Wohnungsbau und freier Markt) ein möglicher Weg.

KONZENTRATION DER AKTEURE

Private und staatliche Anlaufstellen zum Thema Wohnen gibt es viele. Allein vier von sieben kantonalen Departementen befassen sich mit verschiedenen Aspekten des Themas. Hier braucht es eine Bündelung der vorhandenen Angebote an einem zentral gelegenen Ort sowie eine funktionierende, niederschwellige Triage für die gesamte Bevölkerung. Dies entspricht einem grossen Bedürfnis, das auch in unserer Befragung und an der Jubiläumsveranstaltung der Sozialkonferenz geäussert wurde.

WOHNEN VOR ARBEIT

Arbeitsintegration hat bei der Sozialhilfe oder der IV meist oberste Priorität. Wer nicht genügend Arbeitsbemühungen nachweisen kann, dem werden oft Leistungen gekürzt. Wer aber keinen festen Wohnsitz hat, ist kaum in der Lage, sich für eine Arbeitsstelle zu bewerben. Deshalb soll in solchen Fällen die Wohnintegration zuerst vor-



angetrieben werden und Wohnungsbewerbungen mindestens gleich viel Wert zugemessen werden wie der Jobsuche. Denn: Ein fester Wohnsitz ist die Basis einer erfolgreichen (Re-)Integration. •

EXPERTEN BEIM THEMA WOHNUNGSNOT

Der Schwarze Peter befasst sich schon seit vielen Jahren mit dem Thema Wohnen respektive Wohnungsnot und Obdachlosigkeit.

Wir sensibilisieren die Öffentlichkeit unter anderem mit politischen Interventionen wie der «Petition für billigen Kultur- und Wohnraum» (2005), Aktionen wie einem öffentlichen Wohnzimmer auf dem Barfüsser- und dem Rümelinplatz (2010) oder mit unserer Pressearbeit. Wir wirken als Vermittler bei besetzten Häusern (Voltastrasse, Villa Rosenau) oder dem Wagenplatz und sind bei diversen Tagungen und Vernetzungssitzungen zum Thema präsent. Im letzten Jahr organisierten wir selber ein Wohnpodium, dieses Jahr nahmen wir am Wohn-Workshop der Sozialkonferenz teil und sasssen auf dem Podium am Armutstag in der Elisabethenkirche. Unser stetes Am-Ball-Bleiben hat dazu geführt, dass wir mittlerweile von den lokalen Medien als Fachstelle wahrgenommen und oft zum Thema befragt und zitiert werden.

In der Einzelfallhilfe werden wir sehr häufig ganz praktisch mit prekären Wohnsituationen konfrontiert. Hier ist unser Handlungsspielraum leider sehr begrenzt. Aber die Einrichtung einer Meldeadresse kann oft verhindern, dass Menschen ganz aus dem System kippen. Im Autonomen Büro haben unsere KlientInnen die Möglichkeit, via Internet nach Wohnungen zu suchen und wir vermitteln Leute an die IG Wohnen oder Organisationen, die begleitetes Wohnen anbieten. Auch haben wir verschiedene Tipps zur Wohnungssuche in unserem neuen Wohnflyer zusammengefasst, der auch diesem PETER beiliegt.

2013 waren wir ausserdem Mitbegründer des Vereins «Wohnen 18 plus», der jungen Erwachsenen kleine Wohnungen respektive WG-Zimmer untervermietete. Leider musste der Verein dieses Jahr aufgelöst werden, da der Aufwand für die wenigen zur Verfügung stehenden Wohneinheiten zu gross war. •

«DAS MÜHSAMSTE WAR, ABSOLUT KEINE INTIMSPHÄRE ZU HABEN»



Im Jahr 2004 wurde ich wegen Differenzen aus einer Institution für betreutes Wohnen rausgeworfen. Danach habe ich acht Jahre am Stück – sommers wie winters – immer am selben Ort draussen geschlafen.

Mein Tagesablauf sah so aus: Am Morgen möglichst früh raus, halb acht aufstehen, Schlafsack zusammenrollen und in einem kostenlosen Schliessfach in der Nähe versorgen. Dann frühstücken in der Gassenküche und weiter an die Wallstrasse (Tageshaus für Obdachlose), wo man sich bis 16 Uhr aufhalten, zu Mittag essen und fernsehen kann (arbeiten konnte man dort damals noch nicht) und um fünf Uhr wieder in die Gassenküche gehen. Damals war ich noch voll drauf, was hiess tagsüber Geld besorgen, klauen und so weiter. Es ging hauptsächlich darum, dass ich jeden Tag mein Dope hatte. Das hat meinen Tagesrhythmus bestimmt, Essen war nicht so wichtig.

Viele Jahre waren wir zu zweit am Schlafplatz. Als J. dann eine Wohnung gefunden hatte, verbrachte ich viele einsame, angstvolle, kalte Nächte. Der Knüppel lag immer neben mir.

Natürlich haben gewisse Leute gemerkt, dass ich so lange meinen Schlafplatz am selben Ort hatte. Einer brachte mir zwischendurch Kaffee, einmal lag am Heiligabend sogar eine gebratene Gans dort, eine Flasche Rotwein, ein grosses Messer samt Holzbrett und ein Pariserbrot! Dummerweise war ich damals Vegetarier und wusste nicht, was ich mit dem toten Vogel anfangen sollte. Am Schluss hab ich ihn auf die Wiese gestellt und die Hunde haben ihn gefressen. Natürlich gab es auch Nachbarn, die sich in ihren Eigentumswohnungen für eine Million gestört fühlten, wenn es Dreck gab oder zu viel Lärm. Wir zwei Stammgäste haben aber immer gut geschaut, haben aufgeräumt, auch das WC und den ganzen Platz, nicht nur unsere Schlafstelle.

Die Polizei wusste, dass wir dort schliefen, hat aber nichts unternommen. Die wussten auch, dass wir sauber sind. Sie können das einem Schweizer auch nicht verbieten, wenn er keine Wohnung hat.

Andere haben manchmal rumgelärmt, die wurden gleich mitgenommen. Zwischendurch gab es auch Konkurrenz um den Schlafplatz, da musste ich mich wehren. War der Typ in Ordnung, haben wir uns arrangiert.

Das Mühsamste war, absolut keine Intimsphäre zu haben. Als Junkie bist du im Dauerstress, als Obdachloser bist du im Dauerstress und als obdachloser Junkie sowieso. Du weisst, du hast keinen Ort an dem du dich zurückziehen kannst, nicht mal auf dem WC. Irgendwann kommt irgendwer und beansprucht etwas.

Positiv war das Unverhoffte, die Überraschungen wie zum Beispiel wenn dich jemand spontan zu sich eingeladen hat. Aber ich übernachtete nicht gern bei anderen. Viele sind misstrauisch. So stand einer die ganze Nacht mit dem Prügel hinter meinem Bett, weil er Angst hatte, dass ich was anstelle oder was klaue. Und ich konnte die ganze Nacht kein Auge zutun, weil ich nicht wusste, ob und wann er zuschlägt.

IRGENDWANN KOMMT DER MOMENT!

Das einzig Hilfreiche war immer der Glaube an mich selbst. Ich hab mir gesagt: Markus, irgendwann kommt der Moment. Auch wichtig war, dass ich stets sehr viel gelesen und so gemerkt habe, dass meine Sorgen verglichen mit der Situation von Menschen in anderen Ländern eigentlich unbedeutend sind. →

FORTSETZUNG «DAS MÜHSAMSTE WAR, ABSOLUT KEINE INTIMSPHÄRE ZU HABEN»

Jetzt, wo ich eine Wohnung habe, kann ich mich wieder zurückziehen, mich konzentrieren, es schaut mir niemand beim Duschen zu und das WC ist immer sauber – ich hasse nichts so sehr wie ein verschmutztes WC.

Im meinem letzten Jahr auf der Strasse konnte ich im Job-Shop an der Wallstrasse (ein niederschwelliges Arbeitsangebot) arbeiten und war jeden Tag pünktlich am Arbeitsplatz. Dieser Rhythmus hat mich so weit gebracht, dass meine Vorgesetzten meinten: «Du kannst noch so viel mehr, kannst Verantwortung übernehmen. Möchtest du das?» Seither bin ich Vorarbeiter. Das gibt mir eine neue Sicherheit und ich muss nicht auf jeden Rappen achten. Ich konnte sogar zum ersten Mal seit Jahren eine Woche in die Ferien.

Auch bist du mit einer eigenen Wohnung viel freier, hast keinen Stress, und wenn du mal eine Nacht mit einer Partnerin verbringen möchtest, musst du nicht ins Hotel.

Nach meiner Zeit auf der Strasse war ich noch ein Jahr in der Not-schlafstelle. Das hat mir genügend Druck gemacht, etwas zu ändern. Da wird gestohlen, gemobbt und alles Erdenkliche gemacht, dass es dir nicht gut geht und du musst die ganze Zeit das Geschwätz der Leute anhören. Da hatte ich endgültig die Nase voll von der Szene. Ich habe mich mit Hilfe des Zentrums für Suchthilfe bei der Stiftung Wohnhilfe angemeldet, hab alle Formalitäten erledigt und fünf Wochen später hatte ich eine Wohnung.

Heute brauch ich auch nicht mehr wöchentlich eine Wohnbegleitung, ich hab ja eine Musterwohnung. Ich bin der einzige, der Vorhänge an den Fenstern und die Rollläden den ganzen Tag oben hat, ich räume auf und putze regelmässig.

PERSPEKTIVEN

Ich würd noch gerne zwei, drei Jahre hier wohnen bis ich bereit sein werde, selber eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung zu haben, vielleicht auch einen Hund. Die Zähne möchte ich mir auch noch machen lassen, bevor ich zu alt bin, mir eine Frau anzulachen. Ich fühl mich wohl, bin «bürgerlich» geworden und hab ein paar Kilos zugelegt. Aber ich weiss, wie es ist ohne Geld und ohne Essen. Heute kann ich sogar ab und zu jemanden unterstützen, der Probleme hat. Ich hab auch schon jemanden hier duschen, seine Wäsche waschen und eine Nacht auf dem Sofa schlafen lassen.

Der Schwarze Peter war in dieser Zeit für mich immer eine wichtige Anlaufstelle: zwischendurch für eine materielle Unterstützung, aber vor allem mit der Meldeadresse, auch wenn es manchmal stressig war, jede Woche die Post zu holen. Doch gerade regelmässige Verpflichtungen sind eben auch eine Hilfe für die Strukturierung des Alltags.



Markus Elhadji

DIE STADTNOMADIN



«ZWISCHENNUTZUNG» und «VERDICHTUNG» – was aktuell als Schlagworte die Wohnraumdebatte prägt, setzt Sabine Schäfer seit Frühjahr 2011 in ihrer eigenen Wohnpraxis um.

Begonnen hat Sabines Nomadinnenleben mit einem Inserat, in welchem eine Person gesucht wurde, die bereit wäre, während der Ferien zwei Katzen samt Wohnung zu betreuen.

Seither ist Sabine etwa 70 mal umgezogen und hat schon fast 30 verschiedene Wohnungen – zumeist mit Katze – zum Hüten bekommen. Dadurch spart Sabine Geld beziehungsweise sie braucht keine Sozialleistungen – und natürlich entlastet sie durch ihren Wohnflächenverbrauch von null Quadratmetern auch den Wohnungsmarkt. Ein Untermietvertrag regelt dabei die rechtliche Situation.

Die Dinge des täglichen Bedarfs transportiert die moderne Nomadin jeweils mit dem Veloanhänger von einem temporären Wohnort zum nächsten. Durch die bargeldlose Wohnungsmiete (Raum gegen Leistung) kann sie es sich leisten, selbständig zu arbeiten. Sie berät in ihrem Ein-Frau-Unternehmen Menschen zu den Themen Aufräumen, Einrichten und Zeitmanagement. Und bei einem allfälligen Notfall kann Sabine auf ein gutes Netz von Menschen, bei denen sie vorübergehend unterkommen könnte, zurückgreifen.

«ÜBERALL SEHEN SIE NUR DIE SCHULDEN»

Michi., 44 Jahre alt, Basler, ehemaliger Inhaber eines kleinen Ladens, sitzt mit seiner Freundin Chantal (25) derzeit auf der Strasse, obwohl er einer geregelten Arbeit nachgeht. Er arbeitet als Briefträger bei einer privaten Postzustellungsfirma. Chantal ist im vierten Monat schwanger. Das Interview wurde Ende August 2014 von Sara Winter Sayilir geführt.

Michi, wieso hast du deine Wohnung verloren?

Michi: Ich wurde betriebswegen wegen Krankenkassenschulden, dann haben sie mir meinen Laden dichtgemacht. Ich konnte kein Einkommen mehr generieren, bekam keine Sozialhilfe, hab meine Wohnung und mein Geschäft verloren, meine Pensionskasse – alles weg.

Die Pensionskasse wurde gepfändet?

Michi: Nein, die hatte ich für den Laden vorbezogen. Jetzt habe ich Schulden und bekomme deshalb keine Wohnung. Überall sehen sie nur die Schulden, und das bedeutet, du hast keine Chance auf eine Wohnung.

Wie lange bist du jetzt schon obdachlos?

Michi: Am 14. November 2013 war die Räumung. Damals war ich noch auf dem Sozialamt. Ich galt dann als obdachlos und bekam deswegen nur noch 655 Franken im Monat. Als ich wieder anfangen zu arbeiten hiess es: «Jetzt verdienen Sie genug, Sie können alles selber regeln.»

Und du wurdest nicht bei der IG Wohnen angemeldet?

Michi: Noch nicht. Ich bin einfach auf Wohnungssuche. Weil ich Briefträger war, habe ich sehr viele Kontakte. Mit Glück bekommen wir ein möbliertes Zimmer auf Ende September 2014, aber die Scheisse ist, dass wir demnächst wahrscheinlich auf der Strasse sitzen. Sie [zeigt auf Chantal] darf nicht mehr bei meinen Eltern übernachten. Meine Mutter akzeptiert es nicht.

Wie lange kennt ihr euch?

Michi: Seit Anfang des Jahres. Sobald wir uns für eine Wohnung bewerben, hören wir: «Sie haben zu viele Schulden». Ein Beispiel: Wir waren zusammen bei einer Immobilienverwaltung, um uns auf eine leerstehende Wohnung zu bewerben. Es schaute positiv aus, aber dann hiess es: Bringen Sie einen Betreuungsauszug. Und am nächsten Tag bekamen wir die Absage mit dem Argument, ich hätte zu viele Schulden. Ich hab gesagt: Ich stelle jeden Vermieter an den Pranger, der eine schwangere Frau auf der Strasse leben lässt, nur weil ihr Freund Schulden hat!

Ihr habt euch aber mehrfach beworben?

Michi: Ich habe mich auf 15 verschiedenen Wohnungen beworben.

Seit Anfang des Jahres?

Michi: Ja. Momentan kann ich bei meinen Eltern bleiben, aber ich lasse sicher nicht meine schwangere Frau im Stich. Wenn es sein muss, gehen wir ins Hotel. Das Sozialamt zahlt ihr 840 Franken und den Rest zahl ich.

Chantal, dass du schwanger bist, zählt das irgendwie?

Chantal: Das geht den Vermietern am Arsch vorbei. Seit kurzem erhalte ich eine IV-Rente, weil ich Probleme mit dem Knie und dem Rücken habe.



Konkret gefragt: Wie viel Geld erhältst du von der IV?

Chantal: Ich bekomme 1'450 Franken und dazu kommen noch Ergänzungsleistungen.

Michi: Ich habe ja noch Arbeitslosengeld und den Verdienst bei meinem jetzigen Arbeitgeber, insgesamt 4'500 Franken. Also kann es nicht am Einkommen liegen, dass wir keine Wohnung bekommen – wir verfügen gemeinsam über 6'000 Franken. Das Problem ist, dass die Wohnungsnot so gross ist. Wir hoffen momentan auf einen Kollegen, der umzieht und uns als Nachmieter angibt – für ein möbliertes Zimmer für 950 Franken!

Wie sieht es denn mit dem Mietzinsdepot und Garantien aus?

Michi: Da hat der Vermieter uns auch schon gesagt, was der Hausbesitzer akzeptiert: SwissCaution und Stiftung Edith Maryon. Da können wir uns bewerben und die übernehmen das dann. •

INTERVIEW 18. August 2014:

PETER WEISHAUPT (IG WOHNEN)



Peter Weishaupt

SCHWARZER PETER: Der Leerwohnungsbestand ist 2014 nochmals gesunken. Wie ist das bei IG Wohnen spürbar?

Peter Weishaupt: Das ist schon seit längerer Zeit spürbar, doch seit etwa einem Jahr hat sich die Situation stark zugespitzt. Egal ob Einzelpersonen, Paare oder grossen Familien, es wird immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Liste der Anmeldungen für eine Wohnung wird immer länger, die der gelungenen Vermittlungen immer kürzer. Wir führten früher auch eine Liste mit freien Wohnungen, diese Liste ist mittlerweile so klein, dass es sich nicht mehr lohnt, sie weiterzugeben. Heute suchen wir direkt mit den Leuten im Internet nach freien Wohnungen und unterstützen sie bei der Bewerbung. Wir haben auffallend viele Neuanmeldungen von Menschen, die eine Wohnung suchen und auch in die öffentlichen Sprechstunden kommen immer mehr Leute.

Können Sie diesen Menschen denn auch helfen oder entsteht da hauptsächlich Frust?

Bei den Leuten, die noch nicht obdachlos sind und ihre Wohnung wechseln möchten, weil sie zu klein oder zu teuer ist, schauen wir, wie wir die Situation verbessern können. Kann man zum Beispiel für den ältesten Sohn in derselben Liegenschaft ein Mansardenzimmer dazu mieten? Oder kann man ihn, da er schon in Ausbildung ist, dazu bewegen, in eine WG zu ziehen? Das ist allerdings gerade bei MigrantInnen schwierig, weil da oft die Kinder bis zu ihrer Hochzeit zu Hause bleiben.

Die Wohnungserhaltung steht im Moment im Mittelpunkt. Auch wenn eine Kündigung wegen Mietzinsausständen bereits erfolgt ist, versuchen wir, mit dem Vermieter zu reden und zum Beispiel mit Hilfe einer Stiftung ein zinsloses Darlehen für die fehlenden Mieten anzubieten, damit die Kündigung zurückgezogen wird. Wir raten den Leuten momentan: bloss nicht kündigen!

Was wären notwendige Massnahmen, um die Wohnungsnot (kurzfristig?) zu entschärfen?

Eine Frage wäre: Ist es möglich, irgendwo in dieser Stadt Wohncontainer aufzustellen, zum Beispiel in leeren Industriehallen oder auf Kirchenarealen – klassische Zwischennutzungen wie es auch der Wagenplatz macht. Da gibt es unter anderem in Rotterdam tolle Projekte. Wir arbeiten an einem diesbezüglichen Vorprojekt.

Was wir auch merken ist, dass Hausbesitzer trotz Wohnungsnot ihre Liegenschaften nicht vermieten. Da stecken oft Erbstreitigkeiten oder andere plausible Gründe, wie eine anstehende Sanierung dahinter. Auch dort kann man schauen, ob eine Zwischennutzung möglich wäre. Diese Liegenschaften erscheinen aber in keiner Statistik. Da muss man mit offenen Augen durch die Quartiere ziehen und bei anscheinend leerstehenden Häusern als Organisation den Eigentümer kontaktieren und ihm schildern, dass unsere Leute bald im Kannenfeldpark zelten müssen, weil sie kein Dach über dem Kopf mehr haben.

Nochmals zurück zu den Containern: Es hat auf dem Areal beim Rheinhafen momentan noch Platz, die Container könnte man direkt mit dem Schiff anliefern

Das ist so.

Was müsste auf politischer Ebene passieren?

Man müsste darauf hinwirken, dass der Auftrag von Immobilien Basel-Stadt so geändert wird, dass wenigstens ein Teil der Liegenschaften nicht mehr profitorientiert bewirtschaftet wird. Auch schwierig ist, dass unterdessen die meisten frei werdenden Wohnungen gar nie auf dem «Markt» erscheinen, sondern unter der Hand weitervermittelt werden. Und es ist wichtig, dass alle, die das Wohnproblem sehen, mit einer Stimme sprechen.

Könnte man die Wohnungsvergabe wie man das zum Teil in Skandinavien macht zentral regeln, indem sich Wohnungssuchende auf einer Liste eintragen und dann eine kleine Auswahl an Wohnungen zugewiesen bekommen?

Vielleicht wäre das gar nicht so schlecht. Ich bin eigentlich nicht für Zwangsmassnahmen, aber Not erfordert Notmassnahmen.

Die IG Wohnen ist mit dem Thema Wohnungsnotstand noch nicht gross an die Öffentlichkeit gegangen. Wieso ist das so?

Wir sind angewiesen auf den Goodwill der Immobilienverwaltungen respektive der HausbesitzerInnen. Wir müssen aufpassen, dass wir nicht «abgestraft» und in den «linke Schublade» gesteckt werden. In der Pflege dieser Beziehungen muss man relativ vorsichtig sein. Aber in letzter Zeit haben wir in mehreren Medien von den aktuellen Zuständen berichtet. Und wir schauen auch, dass uns nahestehende PolitikerInnen in der Sache aktiv werden.

Du hast gesagt, alle die in diesem Bereich aktiv seien, müssten an einem Strick ziehen. Wie kommt so etwas zustande? Es gab in den letzten Jahren diverse Vernetzungsveranstaltungen und runde Tische, auch der Schwarze Peter hatte im letzten Jahr ein Wohnpodium, aber konkret passiert ist bis jetzt nicht viel.

Ich bin etwas skeptisch geworden solchen runden Tischen gegenüber. Es wird viel geredet und geklagt. Wenn es dann darum geht, «Hausaufgaben» zu übernehmen, haben alle doch noch wichtigeres zu tun. Oder es bleibt bei einem Apell.

Vielleicht müssen wir eine Demonstration machen, zum Beispiel kurz vor der nächtlichen Schliessung in den Kannenfeldpark rein und Zelte aufstellen. Das gäbe bestimmt Aufmerksamkeit. Allerdings müssten dann auch Betroffene mit dabei sein und die zu mobilisieren ist schwierig. Das wäre nicht wie beim Wagenplatz, da wir das Gelände nicht wollen, weil wir anders wohnen möchten. Nein, wir wollen das Gelände, damit wir überhaupt irgendwo wohnen können! Unsere Leute sind nicht alternativ, die haben 0815-Ansprüche.

Bräuchte es neben der IG Wohnen eine allgemeine Anlaufstelle für Wohnungsfragen?

Das soziale Basel ist schon so zersplittert in viele kleine Institutionen für jedes Problem, da denke ich nicht, dass man noch was neues gründen muss. Wir sind Profis auf dem Gebiet. Wenn wir mehr Mittel bekämen, könnten wir den Betrieb ausbauen – das würde reichen.



IG WOHNEN

GEMEINSAM INTERESSEN VERTRETEN

Die IG Wohnen will aktiv zur Linderung von Wohnungsnot im Kanton Basel-Stadt beitragen und sozial benachteiligten Menschen den Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglichen. Sie schafft deshalb Dienstleistungsangebote, die das Vermietungsrisiko im sozialen und insbesondere auch im finanziellen Bereich sehr gering werden lassen.

VERTRAUEN FÖRDERN – VERSTÄNDNIS WECKEN

Soziale Institutionen haben sich in der Beratung von sozial benachteiligten Menschen in immer grösserem Ausmass mit den verschiedensten Wohnproblemen zu befassen. Menschen, die wegen ihrer beschränkten finanziellen Mittel, aus Verschuldung, psychosozialen Gründen, als alleinerziehende Eltern oder als Ausländer und Ausländerinnen sehr geringe Chancen haben, auf dem freien Wohnungsmarkt eine geeignete, das heisst vor allem eine preisgünstige Wohnung zu finden, gehören zu dieser Bevölkerungsgruppe. Wohnungen im unteren Preissegment werden oft «unter der Hand» weitergereicht oder an Mieterschaften in gesicherten Einkommensverhältnissen vermietet. Die Wohnungssuche wird so für Menschen, die einer der oben genannten «Risikogruppe» angehören, zur Sisyphusarbeit, an der auch beteiligte Beratungsstellen nichts ändern können.

Auf Vermieterseite schwand aufgrund einiger Misserfolgserlebnisse zunehmend die Bereitschaft, sozial benachteiligten Menschen

Wohnraum zu vermieten, zumal die in Einzelfällen vereinbarten Verantwortlichkeiten von den beteiligten sozialen Institutionen nicht eingehalten werden konnten.

Als Zusammenschluss von verschiedenen sozialen Institutionen trägt die IG Wohnen deshalb wieder zur Bildung einer zuverlässigen Vertrauensbasis zwischen Sozial- und Immobilienbereich bei. Als Interessensvertretung wird die IG Wohnen zur klar definierten Ansprechpartnerin für die Vermieterseite und damit zur mitverantwortlichen Akteurin bei der Vermittlung von Wohnraum zugunsten sozial benachteiligter Menschen.

GEGENSEITIGE VERPFLICHTUNG

Die IG Wohnen bietet den Abschluss einer Rahmenvereinbarung an, die es VermieternInnen durch finanzielle und soziale Garantien ermöglicht, ohne besonderes Risiko auch an sozial benachteiligte MieterInnen Wohnungen zu vermieten. In dieser Rahmenvereinbarung verpflichtet sich die IG Wohnen zur Übernahme der Begleitung der von ihr vermittelten MieterInnen, zur Beratung in Konfliktsituationen und zur Leistung von finanziellen Garantien in Zusammenarbeit mit der «Stiftung zur Förderung der sozialen Wohnungsvermittlung». Im Austausch dazu verpflichten sich die zur Zusammenarbeit bereiten WohnraumanbieterInnen, preisgünstigen freierwerbenden Wohnraum an Klientinnen und Klienten der Mitgliedsinstitutionen der IG Wohnen zu vermieten. •

www.ig-wohnen.ch

INTERVIEW 20. August 2014:

NICOLE WAGNER (SOZIALHILFE BASEL)



Nicole Wagner

SCHWARZER PETER: In welchen Bereichen hat die Sozialhilfe des Kantons Basel-Stadt (SHB) mit dem Thema Wohnen zu tun?

Nicole Wagner: Bei der Notschlafstelle, den Notwohnungen und der kantonalen Unterbringung von Asylsuchenden. Neu hinzu kommt über das Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) der Auftrag, Wohnraum zur Verfügung zu stellen für Menschen, die besonders benachteiligt sind. Das sind die vier unmittelbaren Schwerpunkte. Und dann natürlich über unsere KlientInnen, die auch gezwungen sind, in einer günstigen Wohnung zu wohnen.

Die Leerwohnungsquote liegt in Basel-Stadt mittlerweile noch bei 0,2%. – Wie spürt die Sozialhilfe diese Entwicklung?

Eigentlich immer und überall. Es ist für unsere KlientInnen schwierig, günstigen Wohnraum zu finden, dies gilt auch bei den Notwohnungen, wo die Leute relativ schlecht aus den Notwohnungen, die ja eigentlich als klar befristete Übergangslösungen gedacht sind, in eine neue Wohnsituation finden. Auch für die Unterbringung von Asylsuchenden brauchen wir Wohnraum. Dabei handelt es sich oft auch um Familien.

Regierungsrat Morin hat auf telebasel gesagt, man könne Obdachlose in Basel problemlos unterbringen. Teilen Sie diese Meinung?

Man müsste diskutieren, was man darunter versteht, aber man kann sagen: Wir haben keine offene Obdachlosigkeit. Die Notschlafstelle musste noch niemanden abweisen. Dadurch gibt es immer eine Möglichkeit, dass Erwachsene ein Dach über den Kopf bekommen. Allerdings sind unsere Notwohnungen für Familien mit Kindern fast immer voll ausgelastet.

Es gibt aber auch Alleinstehende, für welche die Notschlafstelle nicht zumutbar ist oder Paare ohne Kinder.

Wir möchten im Notwohnungsbereich ein Pilotprojekt für Alleinstehende realisieren, haben dafür bis jetzt aber noch keine Liegenschaft gefunden. Es geht dabei um Einzimmerwohnungen für etwa 16 bis 20 Personen. Hier geht es uns genau so wie unseren KlientInnen: Wir finden keinen geeigneten, günstigen Wohnraum.

Beim Schwarzen Peter sind aktuell (Stand 20. August 2014) rund 290 Menschen ohne festen Wohnsitz angemeldet – die hätten nicht alle Platz in der Notschlafstelle.

Das ist natürlich beunruhigend, weil sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht kurzfristig entspannen wird, vielleicht nicht einmal mittelfristig, weil diejenigen Wohnprojekte, die in Planung sind noch Zeit bis zur Realisierung benötigen. Auch wird die Bevölkerung weiter ansteigen. Und was man auch feststellt ist, dass der Quadratmeterkonsum der MieterInnen seit Jahren zunimmt. Das macht die Sache noch schwieriger und wir geraten unter Druck. Wenn man dazu noch die aktuellen Flüchtlingsbewegungen nimmt und weiss, wie viele Menschen auf der Flucht sind, dann wird sich das Thema noch mehr akzentuieren.

Hat das neue Wohnraumförderungsgesetz (vgl. Kasten) Konsequenzen für die Sozialhilfe in der Theorie und Praxis?

In der Theorie bedeutet es, dass wir über Immobilien Basel-Stadt Wohnraum anmieten, den wir Personen zur Verfügung stellen können, die Familienmietzinsbeiträge, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen beziehen und darüber hinaus benachteiligt sind zum Beispiel aufgrund ihrer Herkunft oder der Familiengrösse. Die zusätzlichen Wohnungen werden natürlich auch zu einer Entspannung im Bereich der Notwohnungen führen. Damit können wir eine Lücke schliessen zwischen unseren bestehenden Angeboten und den Wohnungen auf dem freien Markt. Die Praxis ist aber auch hier: Umsetzen können wir das nur, wenn wir den entsprechenden Wohnraum haben. Es gibt ein, zwei Objekte, die in Planung sind, doch da sprechen wir von einem Zeithorizont von mehreren Jahren. Aber natürlich möchten wir mit der Umsetzung so bald wie möglich beginnen und sind deshalb ununterbrochen auf der Suche nach neuen Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt.

Immobilien Basel-Stadt vermietet Wohnraum prinzipiell zu Marktkonditionen.

Wäre die Situation anders, wenn es eine Kostenmiete gäbe?

Immobilien Basel-Stadt hat den politischen Auftrag, Rendite zu erzielen, das heisst für die Sozialhilfe, dass nur Wohnungen in Frage kommen, die tatsächlich günstig sind. Auch bei Neubauten wie dem geplanten Projekt Volta Ost (Anm. d. Red.: Das Geviert zwischen Elsässer-, Volta- und Wasserstrasse soll vom Kanton überbaut werden. Der Baubeginn war ursprünglich für Frühjahr 2014 geplant, aktuell ist die Umsetzung aber blockiert), soll der Sozialhilfe ein Anteil an Wohnungen zugesprochen werden, welche vom Rohbau über den Grundriss bis zum Innenausbau kostengünstig erstellt werden sollen. Wobei «günstig» nicht gleich «billig» ist, denn die Abnutzung und der Mieterwechsel werden recht hoch sein, deshalb muss der Innenausbau auch solide sein. Da kann man sich zum Beispiel an den Genossenschaftswohnungen der 1930er und 1940er Jahre orientieren.

Wohnraum ist knapp, günstiger Wohnraum noch knapper.

Weshalb erhöht die Sozialhilfe nicht den Mietzinszuschuss?

Man hat das vor wenigen Jahren bereits gemacht. Die Folge war, dass innerhalb eines halben Jahres die Mieten entsprechend gestiegen sind. Das heisst wir schaffen damit nicht mehr Möglichkeiten für unsere KlientInnen, sondern die Mieten werden angepasst.

Es ist ja zum Teil nicht ganz uninteressant für einen Vermieter, der eine Liegenschaft besitzt, die schon ein gewisses Alter hat, unsere KlientInnen als Mieter zu bevorzugen. Denn für Personen mit einem mittleren Einkommen gibt es gewisse Grenzen, was akzeptiert wird bezüglich Ausbaustandard und Abnutzung. Wenn jemand nicht investieren möchte, sind unsere KlientInnen als MieterInnen interessant, weil sie nichts anderes finden, beziehungsweise bezahlen können. So kann man das Haus noch für ein paar Jahre rentabel vermieten.

Kann man sagen, in diesen Fällen ist der Mietzinszuschuss nicht nur eine Subjekt-, sondern auch eine verdeckte Objektförderung?

Man kann sagen, dass es eine mögliche Strategie sein kann für einen Hausbesitzer, das Haus mit KlientInnen zu füllen und den Mietzins entsprechend festzulegen. Das kann man natürlich kritisch sehen, andererseits sind die KlientInnen froh, überhaupt eine Wohnung zu bekommen.

Bei jungen Erwachsenen ist der Zuschuss noch tiefer. Für den Betrag gibt es heute sogar kaum noch ein WG-Zimmer zu mieten. Es besteht die Annahme, dass die Ansprüche bezüglich des Wohnstandards in dieser Altersgruppe niedriger sein dürfen, und es auch zumutbar ist, dass man in einer WG wohnen kann. Es ist für diese Personengruppe zumindest nicht schwieriger, etwas Passendes zu finden als bei Leuten über 25.

Wie kann die SHB Wohnungssuchende unterstützen?

Wir weisen die Leute auf die IG Wohnen hin, die allerdings aktuell die gleichen Probleme hat, Wohnungen zu finden wie wir. Aber sie sind näher an den Vermietern und haben auch einen Leistungsauftrag in der Wohnungsvermittlung. Auch bieten wir zunehmend in Absprache mit den KlientInnen an, die Miete direkt zu bezahlen. Das kann die Wohnungssuche erleichtern, gibt dem Vermieter eine grössere Sicherheit und verhindert Kündigungen wegen Zahlungsausständen. Ausserdem können unsere KlientInnen über uns bei der Stiftung Edith Maryon eine Bürgschaft für die Mietzinskaution bekommen.

Gibt es auch präventive Massnahmen, damit Menschen ihre Wohnung nicht verlieren – Stichwort: Schlichtung, Mietausstände, Wohnbegleitung?

Wir haben weder den Auftrag noch die Ressourcen, in diesem Bereich mehr zu machen. Ich kenne Modelle aus anderen Städten, zum Beispiel München, wo bewusst eine Wohnbegleitung oder aufsuchende Sozialarbeit angeboten wird, die auch schlichtend eingreifen kann. Das ist sicher keine schlechte Investition. Wenn allerdings die Notwendigkeit vorliegt, kann für Personen, welche nicht selbständig wohnen können über das Amt für Sozialbeiträge eine Wohnbegleitung oder auch betreutes Wohnen finanziert werden.

Arbeitsintegration hat bei der Sozialhilfe eine hohe Priorität. Sollten Menschen ohne festen Wohnsitz nicht zuerst eine Wohnung finden? Arbeitssuche ohne eine geregelte Wohnsituation ist erfahrungsgemäss fast unmöglich.

Das wird durchaus berücksichtigt. Wichtig ist, dass die KlientInnen ihre Bemühungen belegen können, also zum Beispiel auf eine schriftliche Absage bestehen, wenn sie sich für eine Wohnung beworben haben.



Was braucht es kurz- und längerfristig, um die Wohnungsnot zu bekämpfen?

Es gibt zwei Möglichkeiten. Die eine ist, neuen Wohnraum zu schaffen. Die andere besteht darin zu verdichten. Basel hat da nur wenig Spielraum, aber den sollte man nutzen.

Die Wohnraumförderungsverordnung WRFV, die seit dem 01.07.2014 in Kraft ist besagt unter Anderem:

III. Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen

§ 12. Zuständigkeiten

- 1 Die Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen erfolgt durch die Sozialhilfe Basel. Sie ist zuständig für die Vermietung, einschliesslich Auswahl der Mieterschaft, sowie für Bewirtschaftung, Betrieb und Unterhalt des Wohnraums.
- 2 Die Beschaffung und Instandsetzung der Gebäude und des Wohnraums erfolgen durch Immobilien Basel-Stadt.

§ 13. Lage des Wohnraums

- 1 Der bereitzustellende Wohnraum verteilt sich nach Möglichkeit über das ganze Ge-

biet des Kantons Basel-Stadt und steht in angemessenem Ausmass zur Verfügung.

- 2 Die Auswahl der Liegenschaften erfolgt möglichst im Hinblick auf eine angemessene soziale Durchmischung des jeweils betroffenen Quartiers.

§ 14. Art des Wohnraums

- 1 Der bereitzustellende Wohnraum soll kostengünstig sein. (...)
- 4 Die Mehrzahl der bereitzustellenden Wohnungen eignet sich für Familien.

§ 15. Mieterkreis

- 1 Der Mieterkreis ist auf Personen beschränkt, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind, ihren zivilrechtlichen Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen im Kanton Basel-Stadt

haben und der in § 16 Abs. 2 des Gesetzes genannten Zielgruppe angehören.

- 2 In besonderen Fällen können Wohnungen kurzfristig auch anderen Personen zur Verfügung gestellt werden, sofern diese von einem akuten Wohnungsverlust bedroht sind.

§ 18. Belegung

- 1 Die Fläche der Wohnung muss zur Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- 2 Die Zahl der Zimmer einer Wohnung hat nach Möglichkeit die Zahl der darin wohnenden Personen nicht zu überschreiten. Wohnt nur ein Elternteil im Haushalt, darf die Zimmerzahl um ein Zimmer über der Anzahl Haushaltsmitglieder liegen. (...)

INTERVIEW 7. August 2014:

PATRIZIA BERNASCONI (MIETERINNEN- UND MIETERVERBAND BASEL)



Patrizia Bernasconi

SCHWARZER PETER: Wie ist die Wohnungsnot für den Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV) spürbar? Wie sieht ihr die Entwicklung der letzten Jahre und merkt ihr eine Veränderung in der Zusammensetzung eures Klientels?

Patrizia Bernasconi: Womit wir uns in den letzten Jahren zunehmend beschäftigt haben, sind Sanierungen. Leute aus der unteren Mittelschicht, die regelmässig ihre Mieten bezahlen, arbeiten oder eine Pension beziehen sind konfrontiert mit Mietzinserhöhungen, die sie zwingen, eine neue Wohnung zu suchen. Gerade für ältere Menschen ist das schwierig, sie wissen nicht, wohin sie sollen. Alterswohnungen gibt es praktisch nicht mehr, für ein Alters- und Pflegeheim sind sie noch zu «fit».

Gibt es im Vorfeld von Sanierungen Massenkündigungen und melden sich diese Leute rechtzeitig bei uns, können wir sie unterstützen bei der Anfechtung der Kündigung. Ist die Frist für eine Mieterstreckung (30 Tage) aber abgelaufen, können auch wir nichts mehr machen. Dann kommt es schlimmstenfalls zur Räumung. Wir spüren in den letzten Jahren nicht nur eine quantitative Wohnungsnot, sondern auch eine qualitative. So fehlen zum Beispiel günstiger Wohnraum oder geeignete Wohnungen für Grossfamilien.

Wieso wird denn momentan so viel saniert?

Weil es sehr einfach ist, an günstige Hypotheken oder Kredite zu kommen. Und es ist interessant, in Immobilien zu investieren. Durch den Wegfall des Abbruchgesetzes ist es auch einfacher geworden, zum Beispiel kleine Wohnungen zusammenzulegen oder den Grundriss zu verändern. Mit den sanierten Wohnungen kann dann eine grössere Rendite erzielt werden. Dabei sind ökologische Gründe oft nur ein Feigenblatt. Rein ökologische Sanierungen wären oftmals einiges günstiger.

Was bringt das neue Wohnraumförderungsgesetz?

Das einzig positive am neuen Gesetz ist, dass die Sozialhilfe einen Handlungsspielraum bekommt, um günstigen Wohnraum für ihre KlientInnen anzumieten. Doch die Sozialhilfe findet auch keine Wohnungen. Dort wo der Kanton selber aktiv werden könnte, ist er mit anderen Interessen konfrontiert. Ein Beispiel ist das Entwicklungsgebiet Volta Ost, wo der Baubeginn blockiert ist. Hier müsste die Regierung Rückgrat zeigen und sagen: «Wir brauchen diese Überbauung, das ist kantonaler Boden und hier bestimmen wir.» Ansonsten ist das Wohnraumförderungsgesetz vor allem eines zugunsten der Investoren und ein bisschen der Genossenschaften.

Welche Massnahmen erfordert die Wohnungsnot?

Es ist sicher wichtig, dass gebaut wird. Aber man muss auch schauen, wer baut und was. Es bräuchte im Zonenplan klare Vorgaben, etwa dass 20 Prozent der Wohnungen für sozial Schwächere reserviert sind und mindestens weitere 20 Prozent für Genossenschaften. Dann kann der Rest auf den freien Markt kommen. Das wäre auch gut für die soziale Durchmischung. Dies sollte

natürlich insbesondere für kantonseigenen Wohnraum gelten oder dort, wo der Kanton Boden im Baurecht abgibt.

In den letzten Jahren hat sich der Kanton in der Wohnpolitik ausschliesslich auf Subjekthilfe (Mitzinszuschüsse) konzentriert. Objekthilfe (staatlicher sozialer Wohnungsbau) war im Gegensatz zu früher tabu. Jetzt scheint sich dieses Paradigma doch ein bisschen aufzuweichen.

Von Seiten des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU) sagt man mittlerweile, dass es eine Mischung von beidem braucht. Auch hat man gemerkt, dass die Subjekthilfe immer wieder zu einer verdeckten, pervertierten Objekthilfe führt, indem die Sozialhilfe den maximalen Mietzinszuschuss (für eine Einzelperson 700 Franken exklusive Nebenkosten, beziehungsweise 840 Franken für eine möblierte Wohnung) für ein Zimmer von vielleicht 12 Quadratmetern in einer Abbruchbude bezahlt. Wer hier profitiert, ist einzig der Vermieter.

Wohnen ist ein Menschenrecht und erscheint auch in verschiedenen Grundrechtspapieren. Ein einklagbares Recht auf eine angemessene Wohnung gibt es aber weder auf Bundes- noch auf nationaler Ebene. Bräuchte es hier eine Verfassungsinitiative, um den Staat in die Pflicht zu nehmen?

Es wäre durchaus vorstellbar, ein einklagbares Recht auf Wohnen zu fordern. Interessanterweise gibt es in der Schweiz eine Eigentumsgarantie, aber kein Recht auf Wohnen.

Es gibt verschiedene Initiativen und Vorstösse zum Thema Wohnen. Dennoch bekommt man den Eindruck, dass alle Akteure ihr eigenes Süppchen kochen. Wie erlebt der Mieterinnen- und Mieterverband die Zusammenarbeit?

Es wird zusammengearbeitet und man bezieht sich gegenseitig mit ein. So hat sich beispielsweise für die neue Bodeninitiative eine breite Allianz gebildet. Die Akteure müssen aber noch stärker miteinander arbeiten. Unser Verband ist zwar alleine initiativ- und referendumsfähig. Sonst braucht es aber Allianzen, um genügend Unterschriften zu sammeln. In Zürich ist man da schon weiter: Dort gab es grosse, breit abgestützte Wohndemos. Basel hinkt da noch zwei, drei Jahre hinterher.

MIETERINNEN- UND MIETERVERBAND BASEL

Gegründet wurde der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) 1891 von ArbeiterInnen, die in prekären Wohnverhältnissen lebten. Ziel des Verbandes war es, gemeinsam stärker gegenüber den Vermietern auftreten zu können. Heute hat der MV Basel über 10'000 Mitglieder aus einem breiten Spektrum, das von Expats über anatholische Grossfamilien, Schweizer mit niedriger Wohnkompetenz, normalen «Büezern» bis hin zu Mitgliedern des Mittelstands reicht.

Die Stärke des MV ist die Rechtsberatung. Seit zirka zehn Jahren organisiert der Verband Gruppen von Mieterschaften einer Liegenschaft im Kampf gegen Massenkündigungen oder Mietzinsserhöhungen nach Sanierungen.

1 Kantonsverfassung Basel-Stadt, Paragraph 11.1 g) «Die Grundrechte sind [...] gewährleistet, namentlich der Schutz des Privat- und Familienlebens, der Wohnung und der Kommunikation» (angelehnt an die Europäische Menschenrechtskonvention)
Bundesverfassung, 3. Kapitel: Sozialziele, Art. 41, Abs.1 e. «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können»

LAUFENDE KANTONALE INITIATIVEN UND VORSTÖSSE



PETITION FÜR MASSNAHMEN GEGEN DIE WOHNUNGSNOT

Gemeinsam mit anderen Institutionen hat der Schwarze Peter am 11. November eine Petition an den Grossen Rat eingereicht, die verschiedene Massnahmen gegen die Wohnungsnot fordert (vgl. Seite 3).

NEUE BODENINITIATIVE

Die zweite Bodeninitiative, die unter anderen von den Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, der Stiftung Edith Maryon, der Stiftung Habitat, dem MV Nordwestschweiz, der SP Basel-Stadt, der EVP Basel-Stadt, BastA! sowie der Grüne Partei Basel-Stadt lanciert wurde, will folgende Anliegen gesetzlich verankern:

«Das Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 wird wie folgt geändert: (...)

§ 50a Erwerb und Veräusserung von Immobilien im Finanzvermögen
1 Der Regierungsrat betreibt eine aktive Bodenpolitik, fördert den Erwerb von Immobilien und gibt sie bei Bedarf bevorzugt im Baurecht ab.

§ 50b Veräusserungseinschränkungen
1 Immobilien, die im Kanton Basel-Stadt liegen, werden grundsätzlich nicht veräussert, können Dritten jedoch insbesondere im Baurecht zur Nutzung überlassen werden. (...)

INITIATIVE WOHNEN FÜR ALLE

Die Initiative Wohnen für alle, lanciert durch die JuSo Basel-Stadt, verlangt Folgendes:

«Für die Errichtung einer demokratisch kontrollierten öffentlich-rechtlichen Stiftung des Kantons Basel-Stadt zur Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum wird ein Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt. Im Interesse einer guten

sozialen Durchmischung der Bevölkerung, um mietpreistreibende Spekulation mit dem endlichen Gut «Boden» zu verhindern, für eine aktivere Rolle des Kantons auf dem Wohnungsmarkt, für die kleingewerbliche Versorgung und für eine lebendige Kultur im Kanton errichtet der Grosse Rat mittels Beschluss nachfolgend näher definierte Stiftung.

1. Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Grundstücken, um in bestehenden und eventuell in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen/bezahlbaren Wohn-, Gewerbe und Kulturraum zu erhalten oder zu schaffen. (...)
3. Die Stiftung unterliegt dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG, SR 842). Die Stiftung erfüllt ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien, dem Prinzip der Kostenmiete und unter Ausschluss jeder Spekulation. (...)
5. Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften verschiedenen Benutzergruppen, wie zum Beispiel Haus- und Wohngenossenschaften, Personen in Ausbildung, Mieterschaften, welche auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind, quartierbezogenen Kleinbetrieben, kreativen Startups, Kulturschaffenden sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen zur Verfügung.» (...)

VORSTÖSSE IM GROSSEN RAT

BastA! hat eine Reihe von Vorstössen eingereicht, die unter anderem verlangen, dass mehr Notwohnungen bereitgestellt werden und dass bei kantonalem oder gemeinnützigem Wohnraum ein gesetzlich vorgeschriebener Anteil an günstigem Wohnraum nach Einkommenskriterien vergeben wird. Ausserdem soll auch bei Zwischennutzungen die Schaffung von günstigem Wohnraum oder Notwohnungen im Fokus stehen.

UNORT CLARAPLATZ?



Der wohl lebendigste Platz Basels genoss Anfang Juli viel Aufmerksamkeit in den Basler Medien. Es war von gravierenden Missständen, zunehmender Verschmutzung, Bierflaschen, Urin und Kot die Rede. Passanten würden belästigt und in der Nacht sei es dort richtig gefährlich, meinte Grossrat André Auderset (LDP), der mit einer schriftlichen Anfrage an den Regierungsrat das mediale Sommerloch füllte. Das Präsidialdepartement lud darauf zu einem runden Tisch ein, an dem auch der Schwarze Peter beteiligt ist und der sich bereits drei Mal getroffen hat.

Hier ein paar Informationen, die für das Verständnis des Claraplatzes wichtig sind: Probleme mit Wildpinkeln und Littering gibt es auch an anderen Orten in der Stadt. Die Leute, die sich regelmässig am Claraplatz aufhalten, haben kein Interesse an einem dreckigen, stinkenden Ort und bemühen sich, dass der Platz einigermaßen sauber bleibt. Auch findet das Wildpinkeln eher später am Abend statt, beispielsweise wenn Leute vom Ausgang heimkehren und das etwas versteckte Pisssoir neben dem Kiosk nicht kennen.

Eine Zuspitzung der Situation speziell in diesem Sommer, die Auderset zum Anlass für seine Anfrage genommen hat, haben wir nicht festgestellt. Wohl aber, dass die verschiedenen Gruppen durch die Umgestaltung der Claramatte, des Bahnhofsplatzes, der Theodorsgrabenanlage, der Elisabethenanlage und bereits 2009 des Claraplatzes vorübergehend oder langfristig von vielen Treffpunkten vertrieben wurden. Durch diese Entwicklung im öffentlichen Raum während der letzten zehn Jahre müssen sich die Betroffenen an immer weniger Treffpunkten miteinander arrangieren und kommen sich somit auch eher in die Quere. Die Entfernung der sargähnlichen Sitzbank, wie sie André Auderset

fordert, macht daher wenig Sinn. Im Gegenteil, sie verstärkt das Problem voraussichtlich an einem anderen Ort. Wenn ernsthaft nach einer Lösung und Entlastung des Claraplatzes gesucht werden soll, müssen weitere überdachte Orte geschaffen werden, die von verschiedenen Bevölkerungsgruppen genutzt werden können.

Dass Passanten angepöbelt wurden, haben wir bisher noch nie erlebt, obwohl wir sehr oft am Claraplatz sind. Wenn es Auseinandersetzungen gibt, dann innerhalb der Gruppe. Dies kann natürlich Passanten stören oder gar verängstigen, dennoch ist es etwas grundlegend anderes.

Aber sprechen wir lieber davon, warum derartige Treffpunkte im öffentlichen Raum nicht nur toleriert werden sollen, sondern wichtig sind. Ein offensichtlicher Grund für das Zusammentreffen an gut belebten Orten ist, dass es dort Unterhaltung gibt und die Leute der Isolation, in der sich viele befinden, entfliehen können. Zudem gibt es an solchen Orten die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen, vor allem wenn sonst keine mehr bestehen. Und weiter ist beispielsweise der gut sichtbare Treffpunkt «beim Sarg» am Claraplatz eine Art Anlaufstelle, wenn jemand nicht mehr weiter weiss. In einer Krisensituation findet man hier schnell Zugang, Verständnis für die eigene Situation, vielleicht bekommt man einen Tipp oder gar ein Bett für die nächste Nacht.

Viele Leute, die sich regelmässig beim Sarg aufhalten, kennen wir seit Jahren, diese wiederum vermitteln neue Leute an uns, oft auch wenn wir gerade vor Ort sind. So gesehen arbeiten wir Hand in Hand mit den Leuten am Claraplatz. Mit der Verdrängung dieses Treffpunktes würde also nicht nur zu Unrecht ein Teil der Gesell-

EIN NEUES DACH



schaft aus dem Sichtfeld verbannt, sondern auch ein soziales Auffangnetz zerstört werden.

An den bisherigen Treffen am runden Tisch wurden wir uns einig, dass wir Kollektivstrafen im Sinne einer Vertreibung vom Clara- platz nicht für angemessen halten. Diskutierte Lösungsansätze in Richtung einer Entlastung des Claraplatzes waren:

- eine Gratis-Toilette nach dem Vorbild am Barfüsserplatz,
- die Intensivierung der Reinigung des Claraplatzes durch die Stadtreinigung,
- ein zusätzlicher Abfallkübel in der Nähe der Bank und
- die Abklärung von Möglichkeiten für eine weitere überdachte Sitzgelegenheit.

Der losgetretene Prozess entwickelt sich also in eine erfreuliche Richtung und in der Zwischenzeit scheinen sich die Gemüter wieder etwas beruhigt zu haben. Dennoch müssen wir uns fragen, welche Ziele sich hinter derartigen Kampagnen verstecken. •

Auf die Vernetzung und den Austausch mit GassenarbeiterInnen anderer Organisationen hat der Schwarzer Peter schon immer Wert gelegt. Die Fachgruppe Gassenarbeit (FaGass), die sich aus acht Mitglieder- und Gastinstitutionen aus Deutschschweizer Städten zusammensetzt, traf sich bis letztes Jahr unter dem Dach des Fachverbands Sucht.

Seit Dezember 2013 ist die FaGass nun offiziell Teil des AvenirSocial. AvenirSocial ist der schweizerische Verband der Sozialen Arbeit, der die Interessen der professionell Ausgebildeten vertritt.

Der Wechsel des Dachverbands fand statt, da sich die Gassenarbeit von der klaren Ausrichtung auf Suchtarbeit entfernt hat, und wir nicht mehr von festen Zielgruppen ausgehen. Unsere Arbeitsweise, die Vertrauen und tragfähige Beziehungen schafft, ermöglicht es, unser Angebot an Menschen heranzutragen, die sonst nicht erreicht werden. Man kann sagen, die professionelle Methode bestimmt die KlientInnen. Und mit dieser Ausrichtung sind wir goldrichtig beim AvenirSocial, da sich der Verband für eine Professionalisierung in der Sozialen Arbeit einsetzt. •

ANZEIGEN:

Leonhardsgraben 34, 4051 Basel Erstbezug

8½-Z-Maisonettewohnung in klassizistischem Altbau

Anzahl Zimmer: 8.5, Fläche: 250 m², Verfügbar: nach Vereinbarung
Mietpreis: 6'500.--

Beschreibung 8.5 lichtdurchflutete Zimmer mit hohen Räumen und Originalparkettböden, eine grosszügige Dachterrasse, ein sehr geräumiger Estrich bieten erstklassige Wohnqualität auf über 350m². Viele Details wie Deckenstukkaturen, Wandmalereien oder das Schrankreduit runden das Gesamtbild ab. Die Wohnung verfügt im 2. OG über 4 Zimmer, Badezimmer und eine grosse moderne Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich 4 Zimmer und 2 Badezimmer. Eine Garage kann zugemietet werden.

Unterer Heuberg 15, 4051 Basel

Exklusive DG-Wohneinheit mit traumhafter Aussicht im Herzen der Basler Altstadt

Anzahl Zimmer: 6, Fläche: 160 m², Verfügbar: nach Vereinbarung
Mietpreis: 5'100.--

Beschreibung Die grosszügige und hochwertig sanierte Liegenschaft befindet sich an bevorzugter Lage in einer kleinen Nebenstrasse inmitten der historischen Altstadt. Das Objekt liegt in der Fussgängerzone. Für Mieter ist die Autofahrt zum Güterumschlag möglich. Einstellhallenplätze können in den nahe gelegenen Parkhäusern Rosshof oder Storchen angemietet werden.

ANZEIGEN:

1 Zimmer

St. Johannis-Vorstadt 49, 4056 Basel Im 1. Obergeschoss vermieten wir aktuell diese

Moderne Singlewohnung im Stadtzentrum Nähe Rhein

Anzahl Zimmer: 1, Etage: 1. Stock, Fläche: 38 m², Miete/Monat: CHF 910, Baujahr: 1775, Verfügbarkeit ab 16.12.2014

Beschreibung Nahe Universitätsspital, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Johanniterbrücke befindet sich unsere unlängst sanierte Liegenschaft an äusserst zentraler und verkehrsgünstiger Stadtlage.

Per 1. Februar 2015 vermieten wir an der **Türkheimerstr. 5, 4055 Basel**

Wohnraum auf höherem Niveau

Anzahl Zimmer: 1; Etage: 1. Etage; Wohnfläche: 159 m²; Verfügbar: 1.2.2015, Miete/Monat: CHF 3'240.–

Neu gestaltet im 2005, Bodenheizung, moderne Belüftungstechnik, ISDN-Anschlüsse, Fernwärme, Rollstuhlgängig

2 Zimmer

Zu vermieten: Kapellenstrasse 17, 4052 Basel

Residenz Dalbehof Wohnen im Alter

Anzahl Zimmer: 2, Etage: EG, Wohnfläche: 38 m², Verfügbar: nach Vereinbarung, Miete/Monat: CHF 4'079

Beschreibung Im Pensionspreis von CHF 4'079 bis CHF 4'929 sind folgende Leistungen für 1 Person inbegriffen: Wohnungsmiete, Pauschalen für Mittagessen, Hauswartung, Heizkosten, Wasser/ARA, Strom, Anschluss an Kabelfernsehen, Benützung Hallenschwimmbad sowie Residenzleitung, Sicherheit, Soziale Dienste, Soziokulturelles Angebot.

Per sofort vermieten wir eine 2,5 Zimmer-Wohnung an der **Voltastrasse 123** in Basel.

Über den Dächern des St. Johann-Quartiers

Anzahl Zimmer: 2,5, Etage: 7. Etage, Fläche: 63 m², Verfügbar: 1.12.2014 oder nach Vereinbarung, Miete/Monat: CHF 2'300.–

Beschreibung offene Küche mit GSM; Parkett und Bodenheizung; Badezimmer mit Waschmaschine und Tumbler; grosszügiger Balkon / Loggia

Nach Totalumbau im Jahre 2010 vermieten wir an der **Gotthelfstrasse 105** eine aussergewöhnliche

2-Zimmerwohnung

Anzahl Zimmer: 2, Etage: 4. Etage, Fläche: 49 m², Verfügbar: nach Vereinbarung

Miete/Monat: CHF 1'490., Nebenkosten: CHF 150. Eingefärbter Anhydrit-Boden, neue moderne Küche mit GWM, Balkon, neues Badezimmer mit Dusche/WC

3 Zimmer

An zentraler Lage am **Aeschengraben 14** in Basel entsteht ein neuer Wohn- und Geschäftsraum

Erstbezug: Originelle 3,5-Zimmerwohnungen

Anzahl Zimmer: 3,5, Etage: EG, Fläche: 138 m² Baujahr: 2014, Verfügbar: 1.11.2014 Miete/Monat: CHF 4'300.–

Nutzflächen und Preise variieren je nach Stockwerk:
W1: 3,5-Z-Wohnung 1.OG 132,2 m², Sitzplatz 25,4 m², Netto CHF 3'950.00 + CHF 400.00 NBK-Akonto
W2: 3,5-Z-Wohnung 2.OG 138,8 m², Balkon 2,1 m², Netto CHF 3'590.00 + CHF 400.00 NBK-Akonto
W3: 3,5-Z-Wohnung 3.OG 138,8 m², Balkon 5,7 m², Netto CHF 3'790.00 + CHF 400.00 NBK-Akonto

Falknerstrasse 2–4, 4051 Basel Nach Sanierung (2013) neu zu vermieten

Attika-Stadtwohnung der nächste Sommer kommt bestimmt

Anzahl Zimmer: 3,5, Etage: 5. Etage, Fläche: 123 m² Miete/Monat: CHF 5'120, Verfügbar: 01.02.2015

Beschreibung Die 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 5./6.OG im sehr hochwertigen Geschäftshaus verbindet grosszügige Architektur mit dem Charme der Basler-Innenstadt. Die hochwertigen Materialien, der einladende Grundriss und die Anonymität der Basler Grossstadt machen hier ein wohlthuendes Wohnen möglich, ohne auf modernen Komfort zu verzichten. Selbstverständlich verfügt die Wohnung über Bodenheizung, Waschmaschine und Tumbler.

St. Alban-Anlage 40, 4052 Basel

3 1/2 Zimmer-Dachwohnung

Anzahl Zimmer: 3,5, Etage: 5. Etage, Fläche: 99 m² Miete/Monat: CHF 3'690.–, Verfügbar: sofort

Die Wohnung befindet sich an zentraler Lage und ein Einstellhallenplatz kann für CHF 200.– dazu gemietet werden. Vom Balkon aus geniessen Sie die Aussicht auf Garten mit Baumbestand sowie Villa und Pavillon.

Wir vermieten eine 3,5-Zimmer-Dachwohnung am **Auberg 4, 4051 Basel** im 3. OG.

Stadtwohnung zum verlieben ...

Dachwohnung: Anzahl Zimmer: 3,5, Etage: 3. Etage, Wohnfläche: 88 m², Baujahr: 2008, Verfügbar: nach Vereinbarung, Miete/Monat: CHF 3'630.–

Der Ausbaustandard entspricht voll und ganz den heutigen Ansprüchen. Bei Bedarf kann ein Auto-Einstellplatz in der direkt vom Haus zugänglichen Auto-Einstellhalle für CHF 220.–/Monat dazugemietet werden.

Sind Sie neugierig? Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir beantworten gerne Ihre Fragen!

Neuvermietung nach Sanierung: **St. Alban-Rheinweg 180, 4052 Basel**

Wohnen direkt am Rhein!

Anzahl Zimmer: 3,5; Etage: 1. Etage; Wohnfläche: 104 m²; Letzte Renovation: 2012; Verfügbar: sofort Miete/Monat: CHF 3'535.–

Wunderschöne Wohnung mit Balkon. Das bestehende Haus aus dem Jahre 1970 wurde komplett saniert im Jahr 2012.

4 und mehr Zimmer

Leuengasse 1, 4057 Basel (Über dem Rhein) Die Liegenschaft wurde 2008 komplett saniert.

4-Zimmer-Attika-Wohnung

Anzahl Zimmer: 4, Etage: 5. Etage, Fläche: ca. 134 m² Miete/Monat: CHF 4'450, Verfügbar: 01.01.2015,

Grosse und helle 4-Zimmer-Attikawohnung mit Terrasse (57 m²), raumhohen Fenstern und Rheinsicht. Grosszügige offene Küche mit Glaskeramik und Geschirrspülmaschine. Bad/WC/Lavabo und Dusche/WC/Lavabo mit Waschturm. Video-Gegensprechanlage, Lift und Kellerabteil.

TOWN/STADT: Klosterberg 15, 4051 Basel Nach Sanierung (2013) neu zu vermieten

Charming maisonette with character and style in Basel town centre

Maisonette: Zimmer: 5, Etage: 1. Etage (2 Etagen), Wohnfläche: 210 m² Miete/Monat: CHF 4'500.–, Baujahr: 1775, Verfügbar: sofort

Beschreibung

Große Wohnzimmer mit einem Klavier, Gut ausgestattete Küche mit Waschmaschine und Trockner, Badezimmer: 2 plus 1 Gäste-WC, Abstellraum im Untergeschoss. Terrasse und Garten (mit Sitzecke)