



An den Grossen Rat

13.5092.02

Petitionskommission
Basel, 1. Juli 2013

Kommissionsbeschluss vom 27. Juni 2013

Petition P 311 "Stopp Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse im Kleinbasel"

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 13. März 2013 die Petition „Stopp Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse im Kleinbasel“ der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

1. Wortlaut der Petition

Sehr geehrte Mitbürgerin, sehr geehrter Mitbürger!

Wir wohnen in einem Haus, das von der kantonalen Liegenschaftsverwaltung „Immobilien BS“ verwaltet wird. Viele von uns arbeiteten ein Leben lang für den Staat, als Drämmeler, bei den IWB, der Polizei. Auch junge Familien wohnen hier.

Nun benötigen wir die Unterstützung von Ihnen sowie aller Personen im Quartier, im Kleinbasel, im angrenzenden Riehen, ja in ganz BS und der Agglomeration.

Im Januar 2012 bekamen alle 28 Mietparteien die Kündigung. Obwohl wir stets pünktlich unsere Miete bezahlen (manche von uns seit 20, 30 und 40 Jahren), will das „Immobilien BS“-Management uns ersetzen – bloss um eine doppelte und dreifache Rendite einzufahren. Den Auftrag zur Kündigung erteilte ausgerechnet unsere eigene staatliche Pensionskasse (PK BS).

Im Sommer 2013 stünden wir auf der Strasse. Doch die Staatliche Schlichtungsstelle gab uns im Juni 2012 Recht, und hob die Kündigungen auf!

Das Management der „Immobilien BS“ stellt nun aber Profit über die Familie und über das Leben als Witwe(r) und hat darum den Weg zu den Gerichten eingeschlagen. Selbst unsere Bitte, zusammen an einem Runden Tisch eine bessere Lösung zu suchen, wurde in den Wind geschlagen. Die Haussanierung soll um jeden Preis ohne uns durchgesetzt werden.

Deshalb dieser AUFRUF. Unterschreiben Sie JETZT!

- 1. Damit „Immobilien BS“ bzw. die PK BS die Massenkündigungen zurückziehen.***
- 2. Damit man mit uns und dem MV Basel über eine sanfte Sanierung verhandelt.***
- 3. Damit nicht weiter erschwinglicher Wohnraum einem überteuerten gehobenen Standard weicht.***

- 4. Damit solche Massenkündigungen nicht auch für private Investoren zur Methode werden.**
- 5. Damit wir in unseren guten und bezahlbaren Wohnungen bleiben können.**

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Die direkt betroffenen Mieterinnen und Mieter an der Wittlingerstrasse 130 und ihre Freunde.

2. Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Mietrechtliche Streitigkeit nicht Sache der Petitionskommission

Der Petitionskommission war bewusst, dass sie sich nicht zu den mietrechtlichen Angelegenheiten zu äussern hat. Das Zivilgericht hatte die Kündigungen an der Wittlingerstrasse 130 für gültig erklärt, die zuvor von der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) als missbräuchlich taxiert worden waren. Die Petitionskommission interessierte vielmehr die Politik der Stadt bezüglich Wohnraums, weshalb sie zu einem Hearing einlud.

2.2 Hearing vom 27. Juni 2013

Am Hearing mit der Petitionskommission vom 27. Juni 2013 nahmen teil: Zwei Vertreter der Petentschaft, beide von der Kündigung an der Wittlingerstrasse 130 betroffene Mieter, der Co-Geschäftsleiter des Mieterverbands Basel; die Direktorin der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) und der Leiter Immobilien & Hypotheken PKBS sowie der Geschäftsleiter von Immobilien Basel-Stadt (IBS) und der Leiter Finanzen & Controlling von IBS.

2.2.1 Vergleich vom 27. Juni 2013 zwischen Mieterschaft Wittlingerstrasse und IBS

Die Gäste konnten gleich zu Beginn des Hearings mitteilen, dass ein Vergleich zwischen IBS und der Mieterschaft der Wittlingerstrasse 130, die gegen die Kündigungen gerichtlich vorgegangen seien, zustande gekommen sei, allerdings mit der Auflage, dazu Stillschweigen zu bewahren. Der Co-Geschäftsleiter des Mieterverbands zeigte sich über den zustande gekommenen Vergleich zufrieden. Formell war damit Punkt 1 (und die damit zusammenhängenden Punkte 2 und 5) der Petition vom Tisch.

2.2.2 Sichtweise der Mieterschaft und des Mieterverbands betreffend Massenkündigungen und Vorgehen bei Gebäuderenovationen

Da die Petition laut den Vertretern der Petentschaft nicht nur in eigener Sache lanciert worden war, sondern auch für Mieterinnen und Mieter anderer Liegenschaften, denen es ähnlich wie der Mieterschaft der Wittlingerstrasse 130 ergeht oder ergehen könnte, blieben die nicht rein mietrechtlichen Punkte 3 und 4 der Petition aktuell. Die Vertreter der Petentschaft stellten daher generell und insbesondere im Fall der Wittlingerstrasse 130 die Frage, wieso eine Haussanierung nicht etappenweise vorgenommen werden und die Mieterschaft darin wohnen bleiben könne. Mit dem Zugeständnis, nach der Sanierung wieder ins Haus einziehen zu können, sei den meisten nicht gedient, da damit zu rechnen sei, dass der Mietzins stark ansteigt. Sie stellten auch den Umfang von Sanierungen und den angestrebten Standard nach einer Sanierung infrage und machten geltend, dass mit solch umfassenden Sanierungen mehr und mehr günstiger Wohnraum verschwinden und stattdessen überteuert gehobener Standard angeboten werde.

Die von rund 1'600 Personen unterschriebene Petition zeige, dass ein generelles Anliegen besteht, gegen Massenkündigungen vorzugehen. Sie habe mit grosser Wahrscheinlichkeit gegenüber der PKBS und deren Management Signalwirkung gehabt. Wichtig sei, dass es in Basel nicht zu Zürcher Verhältnissen komme, wo Sanierungen über die Köpfe der betroffenen Mieterschaft hinweg durchgezogen würden. Es müsse eine Diskussion darüber geführt werden,

inwieweit IBS resp. PKBS an ökonomische und soziale Aspekte gebunden sei. Selbst wenn kommerzielle Aspekte eine Rolle spielten, so sei trotzdem Mietrecht anzuwenden. Werde von mehr als 5 % Brutto-Rendite gesprochen, sei das überrissen und gehe in Richtung Missbrauch. Andere Liegenschaftsverwaltungen machten das zwar so, und obwohl es verständlich sei, dass die PKBS ihr Geld gut anlegen möchte, hätten sie und IBS als kantonale öffentlich-rechtliche Einrichtungen eine besondere Aufgabe wahrzunehmen und müssten sich vorbildlich verhalten.

2.2.3 Strategie der IBS bei Renovationen, insbesondere bei der Wittlingerstrasse 130

IBS kündige bei Sanierungen nicht immer alle Mietverhältnisse der zu renovierenden Liegenschaft. In der Regel werde versucht, wenn möglich um die Mieterschaft herum zu sanieren. Je grösser der Eingriff und wenn es nicht möglich sei, der Mieterschaft Räume zu gewährleisten, in die sie sich während der Sanierungsarbeiten zurückziehen könne, desto eher müsse gekündigt werden. Im Endresultat sei es oft sinnvoller, ein Gebäude als Ganzes zu sanieren, statt z.B. alle vier Jahre daran etwas machen zu lassen. Zu bedenken sei auch, dass gewisse Sanierungen nicht isoliert gemacht werden können. In den letzten Jahren seien die Ansprüche enorm gestiegen, insbesondere in punkto Schallschutz, Energie usw.. Zwischen Ökologie und Sozialem bestehe ein Spannungsfeld, sobald der ökologische Aspekt spiele, stiegen die Zinsen. Aber Investitionen in Sanierungen sollen auch in 25 Jahren noch nachhaltig spürbar sein, damit wer dann in eine Liegenschaft der IBS bzw. der PKBS einzieht einen Standard vorfindet, wie er dannzumal erwartet wird. So denke auch die Konkurrenz, so spiele der Markt. Als Investor wäge man daher ab, was nötig ist und was nicht.

Die Liegenschaft Wittlingerstrasse 130 mit Baujahr 1970 sei bis zum heutigen Zeitpunkt ordnungsgemäss unterhalten worden. So hätten sich die Zuständigen der SSM bei der Prüfung gemäss Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern und entgegen der ersten Verhandlung vor der SSM betr. Anfechtung der Kündigungen geäussert. Aber die Liegenschaft habe eine schlechte Bausubstanz und das Ende der baulichen Lebensdauer der 28 Wohnungen sei erreicht. Weil die Liegenschaft in einen neuen Lebenszyklus gebracht werden soll, sei die Renovation so umfassend und tief greifend, dass das Objekt sozusagen in den Rohbau versetzt werde. In bewohntem Zustand sei eine solche Sanierung nicht machbar. Abgesehen von deutlich höheren Sanierungskosten und –dauer bei einer strangweisen Sanierung, die Sanierung sei von August 2013 bis Februar/März 2014 geplant, komme die Tatsache hinzu, dass es nur einen Erschliessungskern gebe, nämlich nur einen Lift und ein Treppenhaus, die von den Handwerkern benützt würden. Die Sicherheit für eine in der Liegenschaft verbleibende Mieterschaft könnte dadurch nicht gewährleistet werden.

Alle Mieterinnen und Mieter hätten eine deutlich erstreckte Kündigungsfrist von 18 Monaten statt deren drei erhalten, ebenso das einseitige Recht, auf einen Monat zu künden zur Vermeidung doppelter Mietzinsen, unentgeltliche Unterstützung durch einen unabhängigen Immobilienfachmann, unverzügliche Kontaktaufnahme mit der Mieterschaft nach den Kündigungen, individuelle Gespräche zwischen Mieterbeauftragtem und Mieterschaft, Beratung im aktuellen Lebensabschnitt, Hilfe bei Bewerbungsschreibung und Erstellen von Empfehlungsschreiben. Wichtig bei der individuellen Beratung sei gewesen, dass die Mieterschaft gewusst habe, welche Art Wohnung sie sucht. Der grösste Teil der Mieterschaft habe eine neue Wohnung gefunden. Bei einigen habe sich heraus gestellt, dass sie die Wohnung, wie sie sie bewohnt hätten, nicht mehr benötigen oder eine Alterswohnung angemessener wäre. Es gebe nun auch eine Lösung für den Teil der Mieterschaft, der vor Gericht gezogen sei. Wer wolle, könne in die Wittlingerstrasse 130 zurückkehren. Die Mietzinse für die sanierten Wohnungen seien laut Vertretern der SSM angepasst und nicht überhöht.

Rückblickend hätte die Kommunikation optimaler laufen können. Es hätte allenfalls verstärkt berücksichtigt werden müssen, was es heisst, dass sich unter der gekündigten Mieterschaft viele pensionierte ehemalige Staatsangestellte befinden. In Zukunft soll besser auf die

Zusammensetzung der Mieterschaft eingegangen werden. Die PKBS habe bisher mehr Erfahrung mit Sanierungen, bei denen die Mieterschaft weiter in der Liegenschaft wohnen kann. Solche umfassende Sanierungen wie bei der Wittlingerstrasse kämen aufgrund des Alters der Liegenschaften aber mehr und mehr auf die PKBS zu. Die PKBS werde die gesammelten Erfahrungen in Zusammenhang mit der Wittlingerstrasse bei neuen Projekten sicher berücksichtigen.

3. Erwägungen der Petitionskommission

IBS ist Kompetenzzentrum für das Immobilienmanagement des Kantons Basel-Stadt und hat in dieser Funktion diverse Mandate. Sie ist eine Dienststelle des Finanzdepartements und zuständig für die kantonalen Immobilien des Verwaltungsvermögens und des Finanzvermögens sowie die Immobilien-Direktanlagen der PKBS. Die PKBS ist eigenständig.

Die IBS als Verwalterin des Grundeigentums des Kantons hat eine besonders exponierte Stellung, was aufgrund von gegensätzlichen politischen Vorstellungen, wie die IBS in eben dieser Position zu agieren habe - Rendite oder soziale Verantwortung - zu Diskussionen führt. Zwischen ökologischen und sozialpolitischen Zielen besteht ein Dilemma, weil die heute angestrebten energetischen Sanierungen von Liegenschaften und Veränderungen bezüglich des heute gewünschten Ausbaustandards zulasten von günstigem Wohnraum gehen könnten. Die Aussage seitens der Vertreter der IBS am Hearing, Investitionen im ökologischen Bereich hätten einen Anstieg der Mietzinse zur Folge, gehen in diese Richtung. Die aktuelle politische Diskussion beschäftigt sich zurzeit mit diesem Thema.

Was die Mietstreitigkeiten um die Wittlingerstrasse 130 angeht, scheinen sie für die vor Gericht gezogenen Mieterinnen und Mieter mit einem Vergleich am Runden Tisch, trotz des für sie negativen Zivilgerichtsurteils, doch noch einigermaßen gut beendet worden zu sein. Am Hearing wurde deutlich, dass IBS wie auch die PKBS aus den Reaktionen der Mieterschaft, aber auch aus der Presse, welche die Kündigung aller Mietverträge ausgelöst hat, gelernt zu haben scheinen.

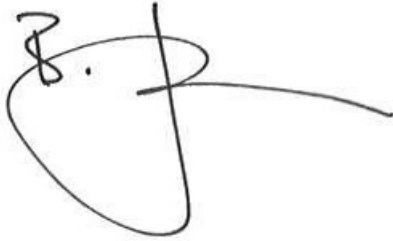
Innerhalb der Petitionskommission waren die Ansichten darüber, ob damit das Petitionum erledigt sei oder nicht, geteilt. Die Kommissionsmitglieder einigten sich schliesslich aufgrund des Stichentscheids der Präsidentin darauf, IBS und PKBS aufgrund ihrer exponierten Stellung im Kanton ein paar grundsätzliche Überlegungen zum Umgang mit der Mieterschaft bei Sanierungen von Liegenschaften mitzugeben. Die Mieterschaft hat Anspruch auf eine sachliche und fachliche Vorinformation über die Pläne der Vermieterschaft mit gleichzeitigem Angebot für die Anspruchnahme einer individuellen Betreuung. Ist die Sanierung mit zu vielen Risiken für die Mieterschaft verbunden, um diese während der Renovationsarbeiten in der Liegenschaft wohnen zu lassen, ist gute Kommunikation doppelt wichtig. IBS und PKBS sollen daher als Vermieterschaft und als gutes Beispiel für private Investoren, bei einer beabsichtigten Liegenschaftssanierung rechtzeitig den Kontakt mit der betroffenen Mieterschaft aufnehmen. Sind Massenkündigungen, die nach Möglichkeiten zu vermeiden sind, unumgänglich, bedeutet rechtzeitig mit Bestimmtheit nicht, dass die Information mit dem Versand von Kündigungen beginnt. Wie die individuelle Betreuung der Mietparteien vor sich gehen könnte, haben IBS und PKBS am Hearing aufgezeigt. Sie ist ein Schritt in die richtige Richtung und sicher noch ausbaufähig. Lohnend dürfte insbesondere jeweils der Einsatz eines bzw. einer kompetenten und neutralen Mediators bzw. einer Mediatorin sein.

Die Petitionskommission empfiehlt daher dem Regierungsrat, von IBS und PKBS ein umfassendes allgemeines Kommunikationskonzept erarbeiten zu lassen, das bei einfachen bis zu tief greifenden Sanierungen der bewirtschafteten und verwalteten Liegenschaften zur Anwendung kommen und eine faire Behandlung der Mieterschaft garantieren soll.

4. **Antrag**

Die Petitionskommission beantragt, vorliegende Petition dem Regierungsrat zur abschliessenden Behandlung zu überweisen.

Im Namen der Petitionskommission

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop with a horizontal line extending to the right and a vertical line intersecting it.

Dr. Brigitta Gerber
Präsidentin