



An den Grossen Rat

16.5550.02

16.5548.02

FD/P165550/P165548

Basel, 1. Februar 2017

Regierungsratsbeschluss vom 31. Januar 2017

Schriftliche Anfrage Beat Leuthardt betreffend „Verlotternlassen von Liegenschaften durch die Pensionskasse Basel-Stadt“

Schriftliche Anfrage Beat Leuthardt betreffend „Massenkündigungen der Pensionskasse Basel-Stadt“

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehenden Schriftlichen Anfragen Beat Leuthardt dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

Schriftliche Anfrage Beat Leuthardt betreffend Verlotternlassen von Liegenschaften durch die Pensionskasse Basel-Stadt

„Die Pensionskasse Basel-Stadt will alle Mietparteien einer Liegenschaft an der Mülhauserstrasse auf die Strasse stellen. Mit ihren Leerkündigungen trifft sie lauter Staatsangestellte, darunter (pensionierte) Polizeibedienstete, Drämmeler und Lehrerinnen. Betroffen sind auch 70-, 80- und gar zwei über 90-jährige pensionierte Staatsangestellte. Sie alle sind tadellose und rüstige Mieter/innen.

Umstritten ist unter anderem der Umfang allfällig erforderlicher Sanierungsarbeiten. Die Pensionskasse BS sagt, es seien derart tiefgehende Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich, dass ein Verweilen der Mietparteien nicht infrage komme. Selbst die auf dem Mietwohnsanierungsmarkt gängige vorübergehende Ausquartierung auf Basis der bisherigen Mietverträge sei nicht machbar. Laut den Mietparteien ist die Liegenschaft aber keineswegs in einem solch fürchterlichen Zustand.

Die Widersprüchlichkeiten zwischen den Aussagen der Mietparteien und der Pensionskasse BS legen zwei Schlüsse nahe. Die Pensionskasse BS könnte entweder stets bloss minimal oder noch weniger in ihre Liegenschaft investiert haben, so dass jene seit Jahren am Verlottern ist. Oder sie könnte das "Umfassende" der geltend gemachten Sanierungsarbeiten bloss vorgeschoben haben, so dass jene "tiefgreifenden Eingriffe" bloss vorgeschoben sind.

So oder so stehen solche "Ertragsoptimierungskündigungen" und die damit verbundenen Absichten "in einem gewissen Spannungsverhältnis zum Mieterschutzgedanken", wie Professor Thomas Koller an der jüngsten Tagung des Bundesamts für Wohnungswesen vom 2. Juni 2016 bekräftigt hat.

Mit anderen Worten führen solche Ertragsoptimierungskündigungen, wie sie die Pensionskasse BS verhängt hat, zur Umgehung der bei Sanierungserhöhungen üblichen Mieterschutzbestimmungen.

Aufgrund solcher Fakten und Überlegungen frage ich die Regierung:

1. Hat die Pensionskasse BS, um Ertragsoptimierungskündigungen in ihrer Liegenschaft an der Mülhauserstrasse erleichtert durchsetzen zu können,
 - a. ihre Liegenschaft jahrelang vernachlässigt
 - b. oder das "Umfassende" ihrer Sanierung vorgeschoben?
2. Stimmt die Regierung zu, dass solche Ertragsoptimierungskündigungen der Pensionskasse BS rechtlich, politisch und moralisch untragbar und daher mit geeigneten Mitteln zu verhindern sind?

3. Wirkt die Regierung darauf ein, dass die Pensionskasse BS ihre (gegen ihre eigenen Mieter/innen gerichtete) aktuelle Strategie der Rendite-*Maximierung* aufgibt? Und dass sie sie ersetzt durch eine verbesserte Strategie der Rendite-*Optimierung* unter Einbezug auch sozialer Komponenten?

Beat Leuthardt“

Schriftliche Anfrage betreffend Massenkündigungen der Pensionskasse Basel-Stadt

„Die Pensionskasse Basel-Stadt will alle Mietparteien einer Liegenschaft an der Mülhauserstrasse auf die Strassestellen. Mit ihren Leerkündigungen trifft sie lauter Staatsangestellte, darunter (pensionierte) Polizeibedienstete, Drämmeler und Lehrerinnen. Betroffen sind auch 70-, 80- und gar zwei über 90-jährige pensionierte Staatsangestellte. Sie alle sind tadellose und rüstige Mieter/innen.

Die von den Massenkündigungen betroffenen Mietparteien fühlen sich von der Pensionskasse BS überrumpelt und vertrieben. Einige wohnen schon seit 1968 im Haus, alle kennen sich, sie feiern gemeinsam Feste und helfen sich gegenseitig. Auch ihr Haus kennen sie bestens und würden, wie sie früher schon ausführten, Hand bieten zu einem Sanierungsprojekt, das auf die Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet ist. Berechtigte Mietzinserhöhungen würden sie ebenso in Kauf nehmen.

Objektiv finden die langjährigen Mietparteien angesichts der in Basel und Riehen bestehenden *Mietzins*not keine, auch nur annähernd vergleichbaren Wohnungen. Die Massenkündigungen führen dazu, dass vielfach Vertreibung in Pflege- und Heimstrukturen droht, so dass bisherige "Nettozahlende" in neue Abhängigkeiten geraten können. Dies kann nicht im Sinn des Kantons noch seiner öffentlich-rechtlichen Einrichtungen sein.

Belastend sind für die Mietparteien auch die Rechtsverfahren, in welche die Pensionskasse BS sie mit den Massenkündigungen drängt. Zudem hat diese einen teuren Staranwalt engagiert, um die Massenkündigungen rechtlich durchzusetzen. Dies irritiert die Staatsangestellten speziell, werden doch dessen Starhonorare letztlich aus den Einzahlungen der Staatsangestellten abgeschöpft.

Kommt hinzu, dass viele Mietparteien sich vor der Mietschlichtungsstelle in einen ihnen ungerecht erscheinenden Kompromiss drängen lassen mussten, in welchem die Kündigungen als nicht missbräuchlich bezeichnet werden. Den Weiterzug ans Gericht kann sich nur leisten, wer die im Kanton Basel-Stadt enormen Kostenrisiken eingehen kann.

Aufgrund solcher Fakten und Überlegungen frage ich die Regierung:

1. Ergreift die Regierung alle Massnahmen, die dazu dienen, das Verhalten der Pensionskasse BS ihren Mieter/innen und Kund/innen gegenüber so anzupassen, dass sie auch nach einer allfälligen Sanierung zu bezahlbaren Mietzinsen an ihrem angestammten Ort wohnen bleiben können?
2. Ist die Regierung bereit, in Absprache mit den Sozialpartnern eine hochrangige Regierungsvertretung zur Vermittlung einzusetzen?
3. Bekennt sich die Regierung zum Grundsatz, dass es in Zusammenhang mit der Sicherung der Renten der Pensionskasse BS heute und künftig keine unerzwungenen Leerkündigungen geben darf, welche die "eigenen" Staatsangestellten und/oder weitere langjährige Mietparteien trifft?

Beat Leuthardt“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Gemeinsame Beantwortung

Beide vorliegenden Schriftlichen Anfragen von Beat Leuthardt thematisieren die Sanierung der Liegenschaft an der Mülhauserstrasse 26 in Basel, die sich Eigentum der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) befindet. Die Anfragen werden deshalb gemeinsam behandelt.

2. Ausgangslage

Das Mehrfamilienhaus an der Mülhauserstrasse 26 wurde 1968 erstellt und regelmässig unterhalten. Die Liegenschaft ist heute fast 50 Jahre alt. In den vergangenen Jahren sind die notwendigen Unterhaltsarbeiten laufend erfolgt. Gerade auch deshalb konnten die Bewohnerinnen und Bewohner so lange Zeit in der Liegenschaft wohnen, ohne durch grössere Sanierungsarbeiten beeinträchtigt zu werden. Diverse Bauteile des Gebäudes haben nun aber nach fast 50 Jahren ihr Lebensende erreicht.

Die Liegenschaft an der Mülhauserstrasse 26 befindet sich im Eigentum der PKBS und wird im Mandat durch Immobilien Basel-Stadt bewirtschaftet. Die PKBS ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt.

Die PKBS verfolgt bei ihren Liegenschaften seit vielen Jahren eine faire Vermietungspolitik. In Zusammenarbeit mit Immobilien Basel-Stadt hat sie schon viele Sanierungen im bewohnten Zustand erfolgreich durchgeführt. Im Fall der Mülhauserstrasse 26 ist die Sanierung im bewohnten Zustand nicht möglich, da baulich sehr tief in die Liegenschaft aus den 1960-er Jahren eingegriffen werden muss und auch die Wohnungsgrundrisse und -grössen verändert werden. Immobilien Basel-Stadt hat verschiedene Analysen und Studien durchgeführt und ein Sanierungsprojekt ausgearbeitet, welches sicherstellt, dass die neuen Wohnungen für die kommenden 30 bis 40 Jahre wieder den Anforderungen der Gesellschaft entsprechen. Aufgrund des treuhänderischen Mandats sind sowohl die PKBS als auch Immobilien Basel-Stadt allen Versicherten der Pensionskasse verpflichtet und müssen bei Sanierungen die langfristigen Interessen und Ansprüche berücksichtigen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist für die betroffenen Personen sehr belastend. Aus diesem Grund werden Kündigungen nur ausgesprochen, wenn eine Totalsanierung im bewohnten Zustand nicht machbar ist. Die Liegenschaft an der Mülhauserstrasse 26 wird während der Sanierungsarbeiten bis auf den Rohbau zurückgebaut und auch die Grundrisse und Wohnungsgrössen verändert. Ein Verbleiben der Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen während der Bauarbeiten ist aus diesem Grund ausgeschlossen.

Die PKBS lässt ihre Mieterinnen und Mieter in dieser Situation nicht allein. Immobilien Basel-Stadt hat im Auftrag der PKBS für die Betroffenen eine entsprechende Unterstützung organisiert:

- Einerseits wurde die Kündigungsfrist von regulär drei auf 18 Monate verlängert. Wenn die Mieter vorzeitig eine andere Wohnung finden, können sie kurzfristig auf jedes Monatsende das Mietverhältnis kündigen.
- Andererseits werden die Mieter unentgeltlich durch einen externen Experten mit langjährigen Erfahrungen im Immobilien-Bereich bei der Wohnungssuche unterstützt. Der externe Experte nimmt sich für die Anliegen der Mietparteien Zeit und hilft bei der Suche nach individuellen Lösungen. Das Unterstützungsangebot umfasst alle Wohnungen auf dem Basler Immobilienmarkt, inkl. Wohnungen im Bestand von Immobilien Basel-Stadt. Zu einem Teil der Mieterschaft konnte der externe Fachmann keinen Zugang finden. Sie werden nun von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Immobilien-Basel-Stadt direkt betreut. Seit Aussprechen der 22 Kündigungen im März 2016 haben heute zwei Drittel der Mietparteien eine neue Lösung gefunden. Wenn die Mieter vorzeitig eine andere Wohnung finden, können sie innert 14 Tagen das Mietverhältnis kündigen und müssen so nicht zweifach Miete bezahlen.

Aufgrund von Einsprachen gegen die Kündigungen hat im August 2016 die Schlichtungsverhandlung stattgefunden. Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten hat die Kündigungen geschützt, sie will jedoch erst im Frühling 2017 über allfällige Fristerstreckungen beraten. Es sind keine Rekurse vor Zivilgericht hängig. Der Schutz der Kündigungen durch die Schlichtungsstelle und auch der Verzicht der Mieterschaft, den Schlichtungsspruch vor das Zivilgericht zu bringen sind klare Zeichen für die Rechtmässigkeit der Kündigungen.

Es ist die Aufgabe der PKBS, die Gelder der Angestellten des Kantons Basel-Stadt, der angeschlossenen Institutionen und weiteren Arbeitgeber treuhänderisch zu verwalten. Die PKBS ist sich dieser Verantwortung sehr bewusst und trägt entsprechend Sorge zu den Liegenschaften, die gewissermassen im Eigentum der heutigen Versicherten sind. Das bedeutet auch, dass die Liegenschaften periodisch umfassend saniert werden müssen. Mit dieser Fragestellung ist die PKBS nicht alleine, sie stellt sich heute auch für andere Besitzer von Liegenschaften der 1960-er und 1970-er Jahren und ist eine Herausforderung.

Nach der Sanierung werden an der Mülhauserstrasse dieselbe Anzahl Wohnungen wie heute zur Verfügung stehen: 22 moderne Wohnungen für Familien, Paare und Einzelpersonen.

3. Zu den Anliegen der Schriftlichen Anfragen

3.1 Hat die Pensionskasse BS, um Ertragsoptimierungskündigungen in ihrer Liegenschaft an der Mülhauserstrasse erleichtert durchsetzen zu können,

a) ihre Liegenschaft jahrelang vernachlässigt

Die Liegenschaft an der Mülhauserstrasse 26 wurde 1968 erbaut und ist heute fast 50 Jahre alt. Sie wurde stets ordentlich unterhalten. Grössere Sanierungsarbeiten wurden nicht vorgenommen, da sie nicht unbedingt notwendig waren und somit die Mietzinse tief gehalten werden konnten. Heute haben aber diverse Bauteile ihr Lebensende erreicht und eine Totalsanierung ist unumgänglich, wenn die Liegenschaft weitere 30 bis 40 genutzt werden soll.

b) oder das "Umfassende" ihrer Sanierung vorgeschoben?

Es liegt ein fundiertes Sanierungsprojekt vor, das aufgrund von verschiedenen Analysen und Studien erarbeitet wurde. Kündigungen aufgrund von Sanierungen werden von der PKBS und Immobilien Basel-Stadt nur in Ausnahmefällen ausgesprochen, nämlich dann, wenn eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht durchführbar ist. Die Projektverantwortlichen tragen während der Sanierungsarbeiten die Verantwortung für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Eine bewohnte Sanierung ist nur dann möglich, wenn die Verantwortung auch wahrgenommen werden kann. Der Schutz der Kündigungen durch die Schlichtungsstelle und auch der Verzicht der Mieterschaft, den Schlichtungsspruch vor das Zivilgericht zu bringen sind klare Zeichen für die Rechtmässigkeit der Kündigungen.

3.2 Stimmt die Regierung zu, dass solche Ertragsoptimierungskündigungen der Pensionskasse BS rechtlich, politisch und moralisch untragbar und daher mit geeigneten Mitteln zu verhindern sind?

Die PKBS hat verschiedene Anspruchsgruppen, denen gegenüber sie ihre Verantwortung wahrnehmen muss. Nebst den Mieterinnen und Mietern sind dies vor allem auch die Angestellten des Kantons Basel-Stadt, der angeschlossenen Institutionen und weiteren Arbeitgeber, deren Gelder sie treuhänderisch verwaltet. Die PKBS ist sich dieser Verantwortung sehr bewusst und bezieht bei jedem Sanierungsentscheid die Interessen aller Anspruchsgruppen in ihre Überlegungen mit ein – die Interessen der Versicherten, die gewissermassen die Eigentümer der Liegenschaften sind, wie auch die Partikularinteressen der betroffenen Mieterinnen und Mieter.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die PKBS ihre Verantwortung gegenüber Versicherten, Mieterinnen und Mieter sorgfältig wahrnimmt.

3.3 Wirkt die Regierung darauf ein, dass die Pensionskasse BS ihre (gegen ihre eigenen Mieter/innen gerichtete) aktuelle Strategie der Rendite-Maximierung aufgibt? Und dass sie sie ersetzt durch eine verbesserte Strategie der Rendite-Optimierung unter Einbezug auch sozialer Komponenten?

Die PKBS beweist durch ihre Handlungsweise die geforderte „Strategie der Rendite-Optimierung unter Einbezug auch sozialer Komponenten“. Sie verfolgt seit vielen Jahren eine ausgewogene Mietzinspolitik und ist ihren Mieterinnen und Mietern eine verlässliche Partnerin. Die PKBS trägt Sorge zu ihren Liegenschaften, die gewissermassen im Eigentum der heutigen Versicherten sind. Dies bedeutet auch, dass die Liegenschaften periodisch umfassend saniert werden müssen. Sanierungen werden wenn immer möglich im bewohnten Zustand durchgeführt. In den wenigen Fällen, in denen dies nicht möglich ist, da die Projektverantwortlichen die Verantwortung für Bewohnerinnen und Bewohner in einem Rohbau nicht übernehmen können, lässt die PKBS ihre Mieterinnen und Mieter nicht allein, sondern steht den Betroffenen durch ein breit abgestütztes Unterstützungsprogramm zur Seite.

3.4 Ist die Regierung bereit, in Absprache mit den Sozialpartnern eine hochrangige Regierungsvertretung zur Vermittlung einzusetzen?

Dem Regierungsrat – wie auch der PKBS – ist es wichtig, ehrlich zu sein im Umgang mit den Einwohnern des Kantons und den Mieterinnen und Mietern. Es liegt ein seriöses und fundiertes Sanierungsprojekt vor, das unter Einbezug vieler unterschiedlicher Faktoren erarbeitet wurde und gestützt ist durch verschiedene Studien und Analysen. Für die PKBS ist es eine schwere Pflicht, Kündigungen auszusprechen und sie entscheidet sich dazu erst nach Ausschluss aller Alternativen. Falls eine solche sinnvoll gewesen wäre, wären die Kündigungen der Mietverhältnisse nicht ausgesprochen worden.

3.5 Ergreift die Regierung alle Massnahmen, die dazu dienen, das Verhalten der Pensionskasse BS ihren Mieter/innen und Kund/innen gegenüber so anzupassen, dass sie auch nach einer allfälligen Sanierung zu bezahlbaren Mietzinsen an ihrem angestammten Ort wohnen bleiben können?

und

3.6 Bekennt sich die Regierung zum Grundsatz, dass es in Zusammenhang mit der Sicherung der Renten der Pensionskasse BS heute und künftig keine unerzwungenen Leerkündigungen geben darf, welche die "eigenen" Staatsangestellten und/oder weitere langjährige Mietparteien trifft?

Langjährige Mietverhältnisse aufzulösen ist immer problematisch, am Fall der Mülhauserstrasse 26 wird ersichtlich, wie schwierig es für die Betroffenen ist, sich aus gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen zu lösen. Auch für Mietparteien, die noch nicht so viele Jahre an einem Ort wohnen, ist es meist ein sehr schwieriger Schritt, die Wohnung gegen den eigenen Willen zu verlassen. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die Kündigung von Mietverhältnissen aufgrund von Sanierung nur in begründeten Ausnahmefällen Thema sein soll. Er ist aber davon überzeugt, dass es nicht zielführend ist, sich allgemein über künftige Projekte zu äussern, deren Details noch nicht bekannt sind.

Der Regierungsrat sieht anhand der Sanierungspraxis der PKBS der letzten Jahre, dass sie sehr sorgfältig mit Kündigungen umgeht. In den Jahren zwischen 2012 und 2016 hat die PKBS von insgesamt 11 Sanierungsprojekten nur 3 im gekündigten Zustand durchgeführt – inklusive Mülhauserstrasse 26. In diesen Fällen hat sie die Mietparteien weitgehend unterstützt. Gleichzeitig ist

sich der Regierungsrat auch bewusst, dass die Interessen der Versicherten der PKBS in gegebenem Fall über die Partikularinteressen von Einzelnen gestellt werden müssen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin