



An den Grossen Rat

21.5450.02

PD/P215450

Basel, 18. August 2021

Regierungsratsbeschluss vom 17. August 2021

Interpellation Nr. 86 von Beat Leuthardt betreffend «UBS: Menschen- und speziell altersfeindliche Investorenpolitik»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 2. Juni 2021)

«Die «NZZ am Sonntag» berichtet über einen UBS-Bericht vom 23. April 2021 zu energetischen Sanierungen, dies unter dem Titel: «Alle Mieter raus!» und dem Lead: «Zweistellige Renditen für Eigentümer, Leerkündigungen für die Mieter: Wie lohnend sind Gesamtsanierungen von Liegenschaften?». Auf sieben Seiten propagiert die UBS, wie sich mit energetischen Sanierungen Renditen maximieren und «eine Eigenkapitalrendite einer Sanierung im tiefen zweistelligen Bereich erzielen» lassen.

Am profitabelsten seien dabei Leerkündigungen: «Eine Totalsanierung wird neben baulichen Gründen in vielen Fällen auch aus rein finanziellen Überlegungen angestrebt.» So lägen 40-prozentige Miet-Aufschläge drin, was im Vergleich zu unsanierten 3-Z'Wohnungen 500 Franken mehr Monatsmiete einbringe. Die UBS spricht von einer «Sanierungsrendite von 4 Prozent».

Die UBS lässt auch die derzeit politisch hochgehaltene «Verdichtung» in Rendite umrechnen: «Eine höhere Rendite lässt sich erzielen, wenn ausserdem die vermietbare Fläche ausgebaut und die Ausnutzungsziffer dadurch erhöht wird.» UBS-Fazit: «Das gesamte Mietaufschlagspotenzial sollte (als Daumenregel) mindestens 30 Prozent betragen.»

Neben den Total-Sanierungen mittels Massenkündigung bilden gemäss UBS-Bericht auch die energetischen Teil-Sanierungen in bewohntem Zustand ein interessantes Schlupfloch für die Investoren. Denn auch eine Teilsanierung könne lukrativ sein, weil sie «die nachhaltig erzielbaren Mieten über die gesetzlich erlaubte Mietpreisanpassung hinaus erhöht», so die UBS. «Sowohl die Abschreibung als auch die Kapitalkosten auf dem wertvermehrenden Anteil der Investition können an die Mieterschaft weitergereicht werden.»

Das UBS-Rechenbeispiel verspricht den Investoren weitere finanzielle Traumergebnisse: «Die effektive Mietrendite beträgt dann 7,5 Prozent», die Teilsanierung zahle sich «für den Eigentümer damit klar aus». Mit Förderbeiträgen könne solche Rendite zusätzlich noch gesteigert werden.

Die UBS weiss auch, wie speziell ältere und langjährige Mietparteien lukrativ vor die Tür gestellt werden können: «Je länger ein bestehendes Mietverhältnis gedauert hat, umso grösser ist in den meisten Regionen das Erhöhungspotenzial.» Sprich: Massenkündigungen lohnen bei den treuesten Kundinnen und Kunden am meisten.»

Ich frage die Regierung:

1. Von welchen Bauprojekten der UBS oder einem ihrer Fonds/Stiftungen etc. hat sie Kenntnis?
2. In welchen konkreten Bauprojekten bzw. bei welchen zonenplanbedingten Verdichtungen arbeitet die Regierung selber mit ihr/ihnen direkt oder indirekt zusammen? (Danke für detaillierte Liste.)
3. Wo kann der Kanton Einfluss nehmen (z.B. Baubewilligungen, Förderbeiträge; detaillierte Liste.)

4. Ist die Regierung bereit, die bestehende Zusammenarbeit mit der UBS rasch zu beenden?
5. Ist sie bereit, bei künftigen Projekten auf Zusammenarbeit und Unterstützung zu verzichten?
6. Sieht sich die Regierung in der Pflicht, Massnahmen im Sinne der ständigen Haltung der UN zu «angemessenem Wohnen» zu ergreifen?
7. Sieht sie im Besonderen den Bericht der UN-Sonderberichterstatterin vom 25. November 2019 betreffend CS und weiterhin hängige Massenkündigungen am Basler Schorenweg bestätigt?
8. Sieht die Regierung die kantonale Wohnschutzpolitik, die seit dem 10. Juni 2018 den Schutz der Wohnbevölkerung und insbesondere der älteren und langjährigen Mietparteien vor Verdrängung (Teilsanierungen) und Vertreibung (Massenkündigungen) verlangt, durch den UBS-Bericht verletzt?

Beat Leuthardt»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Beantwortung der einzelnen Fragen

1. *Von welchen Bauprojekten der UBS oder einem ihrer Fonds/Stiftungen etc. hat sie Kenntnis?*

Der Regierungsrat kann hierzu aus rechtlichen Gründen keine Auskunft geben. Die statistische Auswertung einer einzelnen Gesuchstellerin beziehungsweise eines einzelnen Gesuchstellers – vorliegend die UBS AG bzw. einer ihrer Fonds/Stiftungen – für die Öffentlichkeit ist sowohl gestützt auf die baurechtlichen Bestimmungen zur Akteneinsicht während des Einspracheverfahrens gemäss § 47 der Bau- und Planungsverordnung als auch gemäss § 24 Abs. 2 und § 29 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz, insbesondere zufolge überwiegender privater Interessen, nicht zulässig.

2. *In welchen konkreten Bauprojekten bzw. bei welchen zonenplanbedingten Verdichtungen arbeitet die Regierung selber mit ihr/ihnen direkt oder indirekt zusammen? (Danke für detaillierte Liste.)*

Die Regierung hat keine Kenntnis von einer aktuellen Zusammenarbeit bei konkreten Bauprojekten bzw. zonenplanbedingten Verdichtungen.

3. *Wo kann der Kanton Einfluss nehmen (z.B. Baubewilligungen, Förderbeiträge; detaillierte Liste.)*

Der Regierungsrat hat am 29. Juni 2021 die Inkraftsetzung des vom Volk in der Abstimmung vom 29. November 2020 angenommenen revidierten Wohnraumfördergesetzes sowie der entsprechenden Ausführungsverordnung, der Wohnraumschutzverordnung, auf den 1. Januar 2022 beschlossen. Das Gesetz, wie auch die darauf abgestützte Verordnung, sehen verschiedene geeignete Massnahmen zum Schutz der Mieterschaft vor Verdrängung durch Kündigung oder Mietzinserhöhung vor. Bei den Massnahmen handelt es sich namentlich um eine Bewilligungspflicht bei Sanierung und Umbau oder bei Abbruch und Ersatzneubau unter gleichzeitiger Einführung einer Mietzinsaufschlags- beziehungsweise Mietzinsbeschränkung. Die Einhaltung der Beschränkung wird nach Abschluss der Arbeiten und der folgenden Nutzungsfreigabe während fünf Jahren behördlich

kontrolliert. In Kombination mit den mietrechtlichen Bestimmungen, welche Anfechtungsmöglichkeiten bei Kündigungen wegen Sanierung oder einseitigen Mietzinserhöhungen vorsehen, besteht ein angemessener Schutz der Mieterschaft vor Verdrängung durch Kündigung oder Mietzinserhöhung bei Sanierung, Umbau und Ersatzneubau. Sollte eine Kündigung bei Sanierung oder Umbau unausweichlich sein, so verfügt die Mieterschaft auch über ein Rückkehrrecht, welches ihr nach Abschluss der Arbeiten die Rückkehr in die sanierte Wohnung ermöglicht.

Aus Sicht des Regierungsrates ist es wichtig, für Investorinnen und Investoren zumindest in einem gewissen Umfang Anreize zur Vornahme von energetischen Massnahmen zu schaffen. Die gesetzlichen (Mindest-)Anforderungen an den baulichen Klimaschutz sind im kantonalen Energiegesetz festgehalten. Bestimmungen zur Überwälzbarkeit energetischer Massnahmen auf die Mietzinse bei Sanierung, Umbau oder bei Ersatzneubau hat der Regierungsrat in der Wohnraumschutzverordnung geregelt und in ihrer Höhe beschränkt. Haben die energetischen Massnahmen keinen Nutzen bzw. Mehrwert für die Mieterschaft, können diese nicht auf die Mieterschaft überwält werden. Mit den Bestimmungen in der Wohnraumschutzverordnung wird bewusst dem Umwelt- und Klimaschutz Rechnung getragen und eine Balance zwischen sozialen und ökologischen Zielsetzungen angestrebt.

4. *Ist die Regierung bereit, die bestehende Zusammenarbeit mit der UBS rasch zu beenden?*

Wie unter Frage 2 ausgeführt, hat der Regierung keine Kenntnis von einer aktuellen Zusammenarbeit bei konkreten Bauprojekten bzw. zonenplanbedingten Verdichtungen.

5. *Ist sie bereit, bei künftigen Projekten auf Zusammenarbeit und Unterstützung zu verzichten?*

Der Kanton arbeitet mit Firmen zusammen, wenn dies im Einklang mit den kantonalen Zielen steht oder wenn ein rechtlicher Anspruch besteht.

6. *Sieht sich die Regierung in der Pflicht, Massnahmen im Sinne der ständigen Haltung der UN zu «angemessenem Wohnen» zu ergreifen?*

Dem Regierungsrat ist bezahlbarer und angemessener Wohnraum ein grosses Anliegen. Der Kanton Basel-Stadt engagiert sich entsprechend in verschiedenen Programmen wie bspw. Wohnbauprogramm 1000+, Auftrag mit dem Verein IG Wohnen sowie Prüfung von Standorten zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum für dach- und wohnungslose Menschen. Zudem hat der Grosse Rat die Errichtung der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt sowie die Errichtung eines Fonds zum Erwerb bzw. zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschlossen. Schliesslich kommen ab dem 1. Januar 2022 die unter Antwort 3 aufgeführten Massnahmen gestützt auf das revidierte Wohnraumförderungsgesetz und die neue Wohnraumschutzverordnung zum Tragen.

7. *Sieht sie im Besonderen den Bericht der UN-Sonderberichterstatterin vom 25. November 2019 betreffend CS und weiterhin hängige Massenkündigungen am Basler Schorenweg bestätigt?*

In den Schreiben der UN-Sonderberichterstatterin vom 25. November 2019 werden der Bundesrat, die Credit Suisse, die Pensionskasse der Credit Suisse und die Wincasa mit der Lage im Brunau-park konfrontiert. Nebenbei wird auch der Schorenweg erwähnt. Die Schreiben enthalten dabei

verschiedenen Darstellungen und Fragestellungen unter Bezugnahme auf die Haltung der UN zum «angemessenen Wohnen» sowie der Wahrung der Grundrechte durch Grossunternehmen. In den Schreiben wird um entsprechende Stellungnahme und weitere Informationen zur Rechtslage in der Schweiz ersucht. Diese Stellungnahmen sind eingegangen und auf der Website des United Nations Human Rights Office of the High Commissioner¹ öffentlich einsehbar. Mangels eines weiteren Vorgehens der UN-Sonderberichterstatterin, ist davon auszugehen, dass die Angelegenheit für sie – mit den Antworten der Vorgenannten – abgeschlossen ist.

Seit den Schreiben der UN-Sonderberichterstatterin vom 25. November 2019 wurden im Kanton Basel-Stadt im Bereich des Wohnens und des Wohnschutzes verschiedene Massnahmen ergriffen, welche künftig derartige Problemstellungen verhindern sollen (vgl. Antworten 3 und 6 hiervor).

8. *Sieht die Regierung die kantonale Wohnschutzpolitik, die seit dem 10. Juni 2018 den Schutz der Wohnbevölkerung und insbesondere der älteren und langjährigen Mietparteien vor Verdrängung (Teilsanierungen) und Vertreibung (Massenkündigungen) verlangt, durch den UBS-Bericht verletzt?*

Beim Bericht der UBS handelt es sich um eine Bestandsaufnahme und Anlagebeurteilung des Chief Investment Office der UBS Switzerland AG («CIO») bezüglich energetische Sanierung und Renditepotential. Im Bericht nicht erwähnt ist, dass eine Erhöhung der Nettomietzinse nach energetischen Sanierungsmassnahmen zufolge des geltenden Mietrechts und kantonaler Bestimmungen nicht ohne weiteres umsetzbar ist (siehe Frage 3).

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

¹ <https://spcommreports.ohchr.org/TmSearch/Mandates?m=29>