



An den Grossen Rat

17.5212.02

WSU / P175212

Basel, 5. September 2017

Regierungsratsbeschluss vom 6. September 2017

Interpellation Nr. 70 von Beat Leuthardt betreffend „rechtswidriges Verhalten der Basellandschaftlichen Pensionskasse am Basler Burgweg“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 7. Juni 2017)

Am 13. Januar 2013 massenkündigte die Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK) ihre sechs geschützten Liegenschaften am Burgweg 4 bis 14. Bis heute wird dort in fünf Mietwohnungen weiterhin gut und bezahlbar gewohnt; die übrigen langjährigen Mietparteien mussten wegziehen.

Mit dem Kündigungsjahr begann der Kanton Basel-Stadt mit der BLPK halbjährlich befristete Mietverträge abzuschliessen. Zunächst mietete er asylsuchende Mütter mit Kindern ein. Später "wechselte" er sie auf einen Schlag "aus" gegen asylsuchende junge Männer. Inzwischen hat der Kanton die Räumlichkeiten am Burgweg gänzlich aufgegeben.

Nun berichtet das Regionaljournal Basel von Radio SRF über neuerliche Zwischennutzungen durch ein Zürcher Unternehmen mit dem Namen "Projekt Interim GmbH". Auch hierbei kassiert die BLPK für die befristete Vermietung Geld: Laut Radio und laut Inseraten sind dies monatlich 450 Franken für die kleinen 3-Z'wohnungen und 300 Franken für die 2-Z'wohnungen am Burgweg.

Während indessen der Kanton in all den Jahren regulär Miete gemäss Art. 253ff OR bezahlt haben dürfte, macht die BLPK gestützt auf ein Geschäftsmodell des Zürcher Unternehmens geltend, die 450 Franken bzw. 300 Franken monatlich seien bloss Entschädigungen im Rahmen von Gebrauchsleihen ohne mietrechtlichen Charakter.

Ein Mitglied der BLPK-Geschäftsleitung bestätigte im Regionaljournal-Bericht vom 9. Mai 2017, es würden keinerlei Mietverträge abgeschlossen. Stattdessen Sorge die BLPK mit der Gebrauchsleihe am Burgweg dafür, dass das Liegenschaftensensemble "einen gewissen Ertrag abwirft".

Das Vorgehen der BLPK-Verantwortlichen, das sich dubios auf jenes "Zürcher Geschäftsmodell" stützt, ist geeignet, das Mietrecht mit seinen gesetzlichen Regeln über den Mieterschutz zu umgehen und auszuhebeln. Die Aussagen des BLPK-Mitglieds im Regionaljournal-Bericht vom 9. Mai 2017, wo von "Ertrag" die Rede ist, bestätigen dies.

Demgegenüber ist festzuhalten, dass die (Zwischen-) Nutzung von Wohnraum am Burgweg mit Entschädigungen in Höhe von 450 Franken bzw. 300 Franken monatlich zwingend den mietrechtlichen Regeln unterstehen muss.

Aufgrund dieser Fakten und Überlegungen frage ich die Regierung:

1. Wie bewertet die Regierung rückblickend die Zusammenarbeit mit der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BLPK) hinsichtlich der Zwischennutzung am Burgweg 4 bis 14?
2. Wieso hat der Kanton im Rahmen der Zwischennutzungen die asylsuchenden Mütter mit Kinder "ausgetauscht" und mit asylsuchenden jungen Männer "ersetzt"?
3. Warum gab der Kanton die Zwischennutzung schliesslich ganz auf?
4. Welche monatliche Miete hat der Kanton pro 3- bzw. 2-Z'Wohnung bezahlt?

5. Wie bewertet die Regierung das neue BLPK-"Geschäftsmodell", auf das Mietrecht zu verzichten?
6. Sieht die Regierung darin ebenfalls eine Umgehung der bundesrechtlichen Vorschriften über den Mietvertrag und den Mieterschutz gemäss OR Art. 253 ff?
Falls ja:
 - a) Welche öffentlichrechtliche und politische Handhabe hat die Regierung, um solch rechtswidriges Gebaren der BLPK auf Basler Boden zu stoppen?
 - b) Sieht sie eine Möglichkeit, die BLPK-Verantwortlichen strafrechtlich zu belangen?Falls nein:
Wie können 450 Franken bzw. 300 Franken monatlich keine Mietzinse sein?
7. Kann die Regierung ausschliessen, dass die - hier unbeteiligte - Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) ebenso versucht sein könnte, bei Zwischennutzungen das Mietrecht zu umgehen?
8. Falls ja: Welche Sicherheiten bestehen darüber, dass die PKBS dauerhaft darauf verzichtet?
9. Falls nein: Welche Wege stünden dem Basler Staatspersonal bzw. der Bevölkerung offen, um sich gegen allfällige rechtswidrige Profite der PKBS im obigen Sinn zu wehren?

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Frage 1: Wie bewertet die Regierung rückblickend die Zusammenarbeit mit der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BLPK) hinsichtlich der Zwischennutzung am Burgweg 4 bis 14?

Die Zusammenarbeit war sehr gut.

Frage 2: Wieso hat der Kanton im Rahmen der Zwischennutzungen die asylsuchenden Mütter mit Kinder "ausgetauscht" und mit asylsuchenden jungen Männer "ersetzt"?

Zu Umplatzierungen kommt es in Asyl-Liegenschaften immer wieder. Dies kann aus verschiedenen Gründen passieren: passt zum Beispiel die Zusammensetzung einer Wohngemeinschaft nicht mehr oder kommt es zu häufig zu Konflikten beim Zusammenwohnen, weist die Sozialhilfe neue Wohnungen zu. Es können auch schulische Belange sein, die einen Wohnungswechsel nahelegen oder nachgereiste Familienmitglieder, die das Umziehen in eine grössere Wohnung notwendig machen.

Alleinlebende Frauen mit Kindern werden in der Regel in einer spezifisch für diese Zielgruppe eingerichteten Liegenschaft untergebracht. Nach Möglichkeit ziehen Frauen mit Kindern aus anderen Asyl-Liegenschaften um, sobald dort ein Platz frei wird. Familien mit schulpflichtigen Kindern werden nach Möglichkeit nicht in Liegenschaften platziert, die in absehbarer Zeit abgegeben werden müssen. (Siehe nächste Frage)

Frage 3: Warum gab der Kanton die Zwischennutzung schliesslich ganz auf?

Der befristete Mietvertrag der Zwischennutzung war abgelaufen und eine weitere mögliche Mietdauer unklar. Aus diesem Grund trat die Sozialhilfe in keinen neuen Vertrag ein.

Es ist ungünstig, Asylsuchende und Flüchtlinge nur für einige wenige Monate in einer Liegenschaft unterzubringen. Besonders bei Familien ist aufgrund der Einschulung, der sozialen Netze und Verankerung im Quartier wenn immer möglich eine längerfristige Platzierung angezeigt.

Die Sozialhilfe verfügte zu diesem Zeitpunkt über genügend Unterbringungskapazitäten in anderen Liegenschaften. Dank der neuen Wohnsiedlung Dreispitz und aufgrund rückläufiger Neuzuweisungen im Asylbereich wurden einige angemietete Strukturen ausser Betrieb genommen. Darunter auch die rund 100 Plätze am Burgweg.

Frage 4: Welche monatliche Miete hat der Kanton pro 3- bzw. 2-Z'Wohnung bezahlt?

Der monatliche Mietpreis für eine 2-Zimmer-Wohnung betrug 500 Franken, für eine 3-Zimmer-Wohnung 680 Franken. Es wurde vertraglich vereinbart, dass nach Abgabe keinerlei Instandstellungskosten eingefordert werden können.

Frage 5: Wie bewertet die Regierung das neue BLPK-"Geschäftsmodell", auf das Mietrecht zu verzichten?

Die Legislative hat im Obligationenrecht festgelegt, was Inhalt eines Mietvertrages und was somit ein Mietvertrag ist. Das Mietrecht hat den Begriff des Mietvertrages weit gefasst. Zudem gilt folgender Grundsatz im Schweizerischen Privatrecht: Es kommt nicht darauf an, wie die Parteien einen Vertrag benennen, sondern welche Inhalte ein Vertrag aufweist. Die falsche Bezeichnung eines Vertrages durch die Parteien schadet somit nicht. Sollte inhaltlich ein Mietvertrag vorliegen, dann geniessen die Vertragsparteien auch den mietrechtlichen Schutz. Wie ein Vertrag im Einzelfall zu qualifizieren ist, hat mittels Auslegung des konkreten Vertragsinhaltes durch die Judikative zu geschehen. Die Regierung kann daher keine Bewertung oder Qualifikation der Verträge vornehmen.

Frage 6: Sieht die Regierung darin ebenfalls eine Umgehung der bundesrechtlichen Vorschriften über den Mietvertrag und den Mieterschutz gemäss OR Art. 253 ff?

Falls ja:

a) Welche öffentlichrechtliche und politische Handhabe hat die Regierung, um solch rechtswidriges Gebaren der BLPK auf Basler Boden zu stoppen?

b) Sieht sie eine Möglichkeit, die BLPK-Verantwortlichen strafrechtlich zu belangen?

Falls nein:

Wie können 450 Franken bzw. 300 Franken monatlich keine Mietzinse sein?

Es ist Sache der Rechtsprechung und somit der Gerichte und Schlichtungsbehörden, die Verträge inhaltlich im Einzelfall zu beurteilen und zu entscheiden, wie diese zu qualifizieren sind und welche Rechtsfolgen sich daraus ergeben. Die Regierung als Exekutive greift nicht in die Kompetenz der Judikative ein.

Fragen 7-9: Kann die Regierung ausschliessen, dass die - hier unbeteiligte - Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) ebenso versucht sein könnte, bei Zwischennutzungen das Mietrecht zu umgehen?

Falls ja: Welche Sicherheiten bestehen darüber, dass die PKBS dauerhaft darauf verzichtet?

Falls nein: Welche Wege stünden dem Basler Staatspersonal bzw. der Bevölkerung offen, um sich gegen allfällige rechtswidrige Profite der PKBS im obigen Sinn zu wehren?

Es ist Sache der Rechtsprechung und somit der Gerichte und Schlichtungsbehörden, die Verträge inhaltlich im Einzelfall zu beurteilen und zu entscheiden, wie diese zu qualifizieren sind und welche Rechtsfolgen sich daraus ergeben. Die Regierung als Exekutive greift nicht in die Kompetenz der Judikative ein.

Die Pensionskasse Basel-Stadt verfolgt seit vielen Jahren eine faire Mietzinspolitik und stellt in Zusammenarbeit mit Immobilien Basel-Stadt ihre Liegenschaften nach Möglichkeit für die Zwischennutzung zur Verfügung. Steht für eine Liegenschaft eine Sanierung an, können im Vorfeld

Leerstände drohen, d.h. ein Gebäude bleibt über längere Zeit teilweise oder ganz unbewohnt. Bei temporär leerstehenden Wohnliegenschaften arbeitet Immobilien Basel-Stadt seit vielen Jahren mit der WoVe und der Sozialhilfe zusammen und zeigt, dass Zwischenvermietungen in solchen Projekten eine sozialverträgliche und ökonomisch sinnvolle Lösung bieten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin