



An den Grossen Rat

16.5589.03

Petitionskommission

Basel, 5. November 2018

Kommissionsbeschluss vom 5. November 2018

Petition P 362 "Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26"

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 11. Januar 2017 die Petition „Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26“ der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen. Mit dem Bericht vom 21. August 2017 stellte die Petitionskommission dem Grossen Rat den Antrag, die Petition der Regierung zur Stellungnahme innert eines Jahres zu überweisen. An seiner Sitzung vom 20. September 2017 ist der Grosse Rat dem Antrag der Petitionskommission gefolgt. In einem Schreiben vom 22. August 2018 nahm der Regierungsrat Stellung.

1 Wortlaut der Petition¹

- **damit die Massenkündigung an der Mülhauserstrasse 26 zurückgenommen wird;**
- **damit die Pensionskasse nicht ihre eigenen Pensionäre und Pensionärinnen auf die Strasse stellen kann;**
- **damit über eine sanfte Sanierung verhandelt werden kann;**
- **damit unser bezahlbarer Wohnraum nicht zerstört wird;**
- **damit solche Massenkündigungen nicht zur Methode der Stadtentwicklung werden;**
- **damit es in Zukunft für Alle einen Platz in Basel hat.**

2 Bericht der Petitionskommission vom 21. August 2017²

Die Petitionskommission liess sich am 26. April 2017 bei einem Hearing von einer Mieterin und einem Mieter der Liegenschaft Mülhauserstrasse 26 und dem Co-Geschäftsleiter vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel als Vertretende der Petentschaft über den Sachverhalt der

¹ Petition P 362 „Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26“, Geschäfts-Nr. 16.5589.01.

² Bericht der Petitionskommission zur Petition P 362 „Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26“ vom 21. August 2017, Geschäfts-Nr. 16.5589.02.

Petition informieren. Im Weiteren nahmen an dem Hearing der Leiter Vermögensanlagen von der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) und der zuständige Mandatsleiter der Immobilien Basel-Stadt (IBS) als Vertreter der Verwaltung teil.

Die Petitionskommission stellte in ihrer anschliessenden Diskussion die Notwendigkeit einer Totalsanierung nicht in Frage. Eine Mehrheit der Petitionskommission vertrat aber die Ansicht, dass Immobilien Basel-Stadt (IBS) im Falle einer Totalsanierung den gesamten Prozess und das dabei angewandte Kommunikationskonzept weiter optimieren müsste. An Stelle einer Massenkündigung sollten von Beginn weg mit der Mieterschaft aktiv geeignete Lösungen erarbeitet werden. Die Kommissionsmehrheit erbat sich aus diesen Gründen Auskunft dazu, welches Verbesserungspotential IBS in den erwähnten Bereichen sieht und wie zukünftige Lösungen aussehen könnten, damit sich keine ähnlichen Situationen wie bei den beiden Liegenschaften an der Wittlingerstrasse und der Mülhauserstrasse ergeben.

3 Schreiben des Regierungsrats vom 22. August 2018

Der Regierungsrat nimmt zur vorliegenden Petition wie folgt Stellung:

„Das Mehrfamilienhaus an der Mülhauserstrasse 26 ist im Eigentum der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) und wird durch Immobilien Basel-Stadt bewirtschaftet. Es wurde 1968 erstellt und stets ordnungsgemäss unterhalten. Die Liegenschaft war bei Sanierungsbeginn fast 50 Jahre alt. Auch wenn in den vergangenen Jahren die notwendigen Unterhaltsarbeiten laufend erfolgt sind, hatten diverse Bauteile des Gebäudes ihr Alter erreicht, so dass eine Totalsanierung unumgänglich wurde. Immobilien Basel-Stadt führte verschiedene Analysen und Studien durch und arbeitete ein Sanierungsprojekt aus, welches sicherstellte, dass die neuen Wohnungen für die kommenden 30 bis 40 Jahre wieder den Anforderungen der Gesellschaft entsprechen. Nach der Sanierung werden an der Mülhauserstrasse dieselbe Anzahl Wohnungen wie heute zur Verfügung stehen: 22 moderne Wohnungen für Familien, Paare und Einzelpersonen.

Das Sanierungsprojekt sah einen Ersatz sämtlicher Leitungen, Küchen und Bäder, Grundrissveränderungen und Schallschutzmassnahmen vor. Letztere setzten den Einzug neuer Böden voraus. Dies hatte zur Folge, dass alle Zimmer von den Sanierungsarbeiten betroffen waren und sich die Wohnungen während der Bauphase quasi im Zustand eines Rohbaus befanden. Aufgrund dieser Eingriffstiefe war den Mieterinnen und Mietern ein Verbleib in den Wohnungen nicht zumutbar und auch konnte die Eigentümerin die Verantwortung für eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht übernehmen (Bauimmissionen, Staub, Unfallrisiko). Deshalb musste den Mieterinnen und Mietern die Kündigung ausgesprochen werden.

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. 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 der Versicherten berücksichtigen.

Die PKBS und Immobilien Basel-Stadt sind jedoch selbstverständlich auch ihren Mieterinnen und Mietern verpflichtet. Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist für die betroffenen Personen sehr belastend. Aus diesem Grund werden Kündigungen nur sehr selten ausgesprochen, nämlich dann, wenn eine Totalsanierung im bewohnten Zustand nicht realisierbar ist. Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) als Eigentümerin und Immobilien Basel-Stadt als Bewirtschafterin waren sich bewusst, dass die umfassende Sanierung der Liegenschaft an der Mülhauserstrasse 26 und in Folge die Kündigung der Mietverhältnisse eine schwierige Situation für die Mietparteien darstellte.

Sie haben deshalb ein intensives Betreuungsangebot für die Mietparteien ausgearbeitet und Sie nach dem Kündigungsschreiben Schritt für Schritt begleitet.

- Verlängerung der Kündigungsfrist seitens Eigentümer von 3 Monaten auf 18 Monate
- Beratung und aktive Unterstützung aller Betroffenen bei der Suche nach neuen Wohnungen durch einen externen Experten
- Priorität der Betroffenen bei Bewerbungen auf Wohnungen von Immobilien Basel-Stadt
- Verkürzung der mieterseitigen Kündigungsfrist von 3 Monaten auf 14 Tage zur Ermöglichung eines schnellen Wechsels in eine neue Wohnung

Aufgrund von Einsprachen gegen die Kündigungen hat im August 2016 eine Schlichtungsverhandlung stattgefunden. Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten hat die Kündigungen geschützt. In einer zweiten Sitzung im Mai 2017 gewährte die Schlichtungsstelle einer Mietpartei die Erstreckung der Kündigungsfrist. Am Runden Tisch mit allen Involvierten konnte eine für alle zufriedenstellende Lösung gefunden werden.

Der Grosse Rat überwies an seiner Sitzung vom 11. Januar 2017 die Petition „Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26“ der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung an die Petitionskommission. Die Petitionskommission stellte die Notwendigkeit einer Totalsanierung nicht in Frage. Sie wünschte sich jedoch Auskunft darüber, wie das Verfahren in Zukunft verbessert werden kann, sodass die Mietparteien bei einer Totalsanierung ihre Wohnungen nicht verlassen müssen. Ebenfalls wünschte sie eine Verbesserung der Kommunikation.

Zur Kommunikation:

Der Regierungsrat ist der Meinung, dass im Falle der Mülhauserstrasse 26 nicht das kommunikative Vorgehen von Immobilien Basel-Stadt, sondern der Inhalt – die Kündigung selbst – der Stein des Anstosses war. Dieser Entscheid lag bei der Eigentümerin der Liegenschaft und war gemäss dem Urteil des Zivilgerichts korrekt. Auch die Betreuung der Mieterinnen und Mieter durch Immobilien Basel-Stadt war grosszügig und zielführend: 18 Monate Kündigungsfrist und eine individuelle Betreuung bei Umzug und Wohnungssuche ist eine sehr weitgehende Unterstützung. Allerdings ist auch deutlich geworden, dass die Unterstützung durch Immobilien Basel-Stadt und ihren externen Experten nicht von allen Mietparteien angenommen wurde.

Bis Beginn der Bauarbeiten im August 2017 konnte für alle Mieterinnen und Mieter eine neue Lösung gefunden werden. Die Pensionskasse Basel-Stadt ermöglichte, dass einige Mieterinnen und Mieter nach Abschluss der Bauarbeiten in die Liegenschaft zurückkehren können.

Zum Verfahren:

Der Nachholbedarf bei Sanierungen von Liegenschaften in Basel-Stadt führt zu grossen gesellschaftlichen Herausforderungen. Die Notwendigkeit, eine Liegenschaft für die Zukunft auszustatten und das Bedürfnis der Mieterinnen und Mieter nach günstigem Wohnraum in ihrer gewohnten Umgebung führt in vielen Fällen zu Konflikten. Immobilien Basel-Stadt und die Pensionskasse Basel-Stadt haben deshalb ein Modell ausgearbeitet, das diesen Konflikt mildern soll.

Bei Sanierungen, die aufgrund der Eingriffstiefe nicht bewohnt durchgeführt werden können, wird die Kündigung der Mietverhältnisse notwendig. Es ist die bewährte Praxis von Immobilien Basel-Stadt, dass sie ihre Mieterinnen und Mieter in dieser meist schwierigen Situation mit Begleitmassnahmen unterstützt, welche deutlich über die üblichen Massnahmen von privaten Eigentümern hinausgehen.

Trotz dieser Begleitmassnahmen sind Kündigungen aufgrund von Sanierungen für einen Teil der Mieterinnen und Mieter eine sehr hohe Belastung und der Wunsch, wieder in die Liegenschaft zurückzukehren, ist bei vielen vorhanden. Deshalb macht Immobilien Basel-Stadt den Mieterinnen und Mietern seit Juli 2017 folgendes Angebot:

Bei Sanierungen, die aufgrund der Eingriffstiefe unbewohnt durchgeführt werden müssen, wird den Mieterinnen und Mietern angeboten, nach der Sanierung zu denselben Konditionen in die Liegenschaft zurückzukehren, wie wenn die Sanierung bewohnt durchgeführt werden würde. Während der Sanierungsarbeiten müssen die Wohnungen unbewohnt sein und entsprechend entfällt der Mietzins. Nach dem Neubezug der Wohnung gelten dieselben Mietzinskonditionen wie bei einer Sanierung im bewohnten Zustand (Überwälzung der Sanierungskosten gemäss Mietrecht). Es steht den Mieterinnen und Mietern frei, dieses Angebot anzunehmen oder – wie bis anhin – in eine neue Wohnung zu ziehen.“

4 Erwägungen der Petitionskommission

Die Petitionskommission begrüsst, dass die noch verbliebenen langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner der Mülhauserstrasse 26 nach Abschluss der Totalsanierung in die Liegenschaft zurückkehren konnten und ihre Mieten nur moderat erhöht wurden. Das seit Juni 2017 bestehende Angebot von Immobilien Basel-Stadt (IBS), welches bei einer allfälligen Totalsanierung einer im Besitz der IBS befindlichen Liegenschaft den Mieterinnen und Mietern eine Rückkehr in die bisher bewohnte Wohnung ermöglicht, findet bei der Kommission Zustimmung.

Die Kommission anerkennt, dass sowohl die PKBS wie auch IBS im Rahmen ihres treuhänderischen Mandats allen Versicherten der Pensionskasse verpflichtet sind und deswegen bei Sanierungen langfristige Interessen und Ansprüche der Versicherten berücksichtigt werden müssen. Der massiven Erhöhung der Wohnungsmieten für neue Mieterinnen und Mieter, die im Zuge der Totalsanierung der Liegenschaft Mülhauserstrasse 26 erfolgte, begegnet die Petitionskommission hingegen mit grosser Skepsis. So besteht in Basel-Stadt seit längerem vorwiegend ein Mangel an eher günstigem Wohnraum – auch diesem Aspekt sollten die PKBS und IBS Rechnung tragen.

5 Antrag

Die Petitionskommission beschliesst einstimmig, dem Grossen Rat zu beantragen, vorliegende Petition als erledigt zu erklären.

Im Namen der Petitionskommission



Tonja Zürcher
Kommissionspräsidentin