



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.5374.02/06.5380.02/06.5394.02

FD/065374/065380/065394
Basel, 31. Januar 2007

Regierungsratsbeschluss
vom 30. Januar 2007

Interpellation Nr. 99 Christophe Haller betreffend Mietzinse Feldbergstrasse 1-5

Interpellation Nr. 104 Patrizia Bernasconi betreffend Verkauf der Liegenschaften Feldbergstrasse 1, 3 und 5 sowie darauffolgende Massenkündigungen durch die neuen Eigentümer Stamm & Co

Interpellation Nr. 103 Roland Lindner betreffend Verkauf von Liegenschaften aus dem Besitz von öffentlichen oder staatlichen Institutionen

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 10. Januar 2007)

Allgemeine Bemerkungen

Die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV) ist zuständig für die Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens und der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS). Für die PKBS nimmt sie diese Aufgabe im Mandatsverhältnis wahr. Das Mandat Immobilien-Direktanlagen, das die ZLV für die PKBS betreut, muss nach wirtschaftlichen Grundsätzen betreut werden. Die ZLV ist in ein monatliches Reportingsystem eingebunden und wird anhand eines anerkannten Benchmarks für Immobilien-Direktanlagen gemessen.

Die PKBS hat Vorgaben für ihre Liegenschafts- und Mietzinspolitik erlassen, die sich am Grundsatz einer fairen Vermietungspolitik orientieren. Während der Mietdauer werden die Mieten bestehender Mietverhältnisse nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen regelmässig an die Entwicklung von Hypothekarzins, Unterhaltskosten und Teuerung angepasst. Bei Wiedervermietungen wird der Mietzins im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Marktmiete neu festgelegt.

Die in dieser Sache eingereichten parlamentarischen Vorstösse zeigen, dass zur Vermietungspolitik des Kantons und der Pensionskasse äusserst konträre Vorstellungen bestehen. Auf der einen Seite wird eine soziale und mieterfreundliche Vermietungspraxis mit günstigen Mietzinsen gefordert und an Verkäufen oder Sanierungen, die zu Mietzinsaufschlägen führen, scharfe Kritik geübt. Andererseits werden günstige Mietzinse, die sich für eine langjähri-

ge Mieterschaft aus dem Mietrecht ergeben, beanstandet und es wird eine Maximierung der finanziellen Rendite verlangt, die nur über soziale Härten möglich ist. Die faire Vermietungspolitik der PKBS stellt einen vernünftigen und gesellschaftlich anerkannten Mittelweg zwischen diesen beiden Extrempositionen dar, den auch andere institutionelle Immobilieneigentümer eingeschlagen haben.

Die PKBS hat in den letzten Jahren alle ihre Verwaltungsmandate überprüft und auch das Mandat der ZLV für die Immobilien-Direktanlagen kritisch überwacht. Nachdem sich das Mandat früher auf die Liegenschaftsverwaltung beschränkte, wurde es durch das Portfoliomanagement ergänzt, das die strategische Eigentümervertretung umfasst. Damit hat die PKBS den Trend in der Immobilienbranche von der klassischen Liegenschaftsverwaltung zum umfassenden modernen Immobilienmanagement mitgemacht. Auch die Dienstleistungen der ZLV haben sich im Rahmen dieser Mandatsausweitung seit Mitte 2004 stark verändert und die PKBS ist mit der aktuellen Mandatserfüllung der ZLV, die auf professionellem Niveau erfolgt, zufrieden.

Aufgrund der heftigen Vorwürfe gegenüber der Vermietungspraxis der ZLV in den Medien hat das Finanzdepartement eine Überprüfung der Vermietungspraxis der ZLV angeordnet. Sie wird mit Unterstützung von Dr. Beat Schultheiss durchgeführt, der als Präsident des Hausbesitzer-Vereins Basel, Anwalt und Notar sowie ehemaliger Grossrat über die nötige Sachkenntnis und Unabhängigkeit verfügt.

Interpellation Nr. 99 Christophe Haller betreffend Mietzinse Feldbergstrasse 1-5

Die konkreten Fragen des Interpellanten können wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1:

Die Liegenschaft Feldbergstrasse 1-5 ist eine Liegenschaft mit Baujahr 1969, die erheblichen Sanierungsbedarf aufweist und im Kleinbasel an einer stark befahrenen Verkehrsachse liegt. Die Liegenschaft hat eine langjährige Mieterschaft, von der rund die Hälfte mehr als 20 Jahre und einzelne sogar über 35 Jahre in der gleichen Wohnung leben.

Es ist nicht zutreffend, dass die ZLV für diese Liegenschaft Mietzinse unterhalb des marktüblichen Niveaus festgelegt hat. Bei Neu- und Wiedervermietungen wurden in den letzten Jahren jeweils Mietzinse festgelegt, welche für diese Liegenschaft marktüblich sind. Ob die Mietzinse der langjährigen Mieterinnen und Mieter, die vor Jahrzehnten festgelegt wurden, zur damaligen Zeit marktüblich waren, wird zurzeit durch das Finanzdepartement untersucht. Die öffentlich genannten Mietzinse stammen aus langjährigen Mietverhältnissen und enthalten nur die Nettomiete, zu der noch dem Zustand der Liegenschaft entsprechend hohe Nebenkosten hinzukommen. Wie einleitend festgestellt, bekennt sich die PKBS zu einer fairen Mietzinspolitik, indem die gesetzlich vorgesehenen Anpassungen der Hypothekarzinsentwicklung an die Mieterschaft weitergegeben werden. In den letzten 15 Jahren ist der Hypothekarzins von 6.75% im 1991 kontinuierlich auf aktuell 3% gesunken. Dies hat bei den Mietzinsen eine Reduktion von rund 20% verursacht, während die Marktmieten weiter gestiegen sind. Dies führt dazu, dass die langjährigen Mietverträge in den letzten Jahren laufend günstiger geworden sind und heute unterhalb des Marktniveaus von Neuvermietungen liegen. Diese Problematik liegt an den restriktiven Vorgaben des Mietrechts und betrifft auch andere Eigentümer, die sich konsequent an das Mietrecht halten.

Frage 2:

In allen Liegenschaften der PKBS und des Kantons sind bei Neu- und Wiedervermietungen marktübliche Mieten festzulegen. Dabei müssen sowohl mietrechtliche als auch wirtschaftliche Überlegungen berücksichtigt werden. Aus wirtschaftlicher Sicht sind die quartierüblichen Mietzinse, der Zustand und Standard der konkreten Liegenschaft und Wohnung, die genaue Lage im Quartier, die aktuelle Vermietungssituation und die Leerstandsrisiken zu beachten. Gleichzeitig ist die Mietzinsentwicklung limitiert, da auch Anfangsmieten gemäss Mietrecht anfechtbar sind. Die Vermietungspolitik der ZLV wird zurzeit durch das Finanzdepartement überprüft.

Wie andere Vermieter haben auch die PKBS und der Kanton in verschiedenen Liegenschaften und Wohnungen langjährige Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der beschriebenen Auswirkungen des Mietrechts von günstigen Mietzinsen profitieren. Dies führt z.B. auch dazu, dass oftmals ältere Personen in ihrer grossen Familienwohnung bleiben, da diese weit günstiger ist als eine passende Kleinwohnung. Die Mietverhältnisse der PKBS und des Kantons sind - im Gegensatz zu denjenigen vieler anderer Vermieter - auf einem Hypothekarzinzsatz von 3%. Dies bedeutet, dass im Fall steigender Hypothekarzinsen ein realisierbares Potenzial für Mietzinserhöhungen besteht.

Frage 3:

Es ist nicht zutreffend, dass in der Liegenschaft Feldbergstrasse nur vom Erziehungsdepartement eine marktübliche Miete eingefordert wurde. Die Mietzinse wurden bei Wiedervermietung jeweils auf das marktübliche Niveau angehoben, was auch von keiner Seite bestritten ist. Beim Mietverhältnis des Erziehungsdepartements handelt es sich nicht um eine Wohnungsmiete, sondern um eine Geschäftsmiete, die anderen Regelungen unterliegt als Wohnungen.

Frage 4:

Als Kriterien für die Vermietung von Wohnungen sind die Wohn- und Zahlungskompetenz der künftigen Mieterschaft entscheidend. Beim Vermietungsentscheid werden die Umstände der konkreten Situation in einem ganzheitlichen Entscheid gewürdigt. Früher galt zudem bei Liegenschaften der PKBS der Grundsatz, dass bei gleichwertigen Bewerbungen PK-Mitglieder den Vorrang hatten. Es ist aus heutiger Sicht nicht mehr zu beurteilen, wie die konkrete Auswahl der Mieterschaft der Feldbergstrasse 1-5 vor Jahrzehnten erfolgte. Ob diese im Zeitpunkt der Vermietung von zu tiefen Mietzinsen profitieren konnten, wird zurzeit vom Finanzdepartement untersucht.

Frage 5:

Die PKBS vergibt ihre Vermögensverwaltungsmandate an professionelle Dienstleister. Anfang 2005 wurde wie alle anderen Mandate auch das Mandat Immobilien-Direktanlagen der ZLV überprüft und seither kritisch überwacht. Die ZLV geniesst dabei als kantonale Dienststelle keinen Heimvorteil, sondern muss sich mit ihrer Dienstleitung für die PKBS im Markt behaupten. Für die Mandatsvergabe ist die Anlagekommission der PKBS zuständig, die nach den neuen Grundsätzen der Corporate Governance vom Verwaltungsrat unabhängig ist. Diese setzt sich aus Anlagespezialisten zusammen, unter denen auch zwei Immobilienspezialisten sind. Mitte 2004 wurde das Bewirtschaftungsmandat mit dem Portfoliomanagement erweitert.

Nachdem sich der Umfang und die Anforderungen der PKBS an die Mandatsbewirtschaftung verändert hatten, hat die ZLV in den letzten Jahren ihre Dienstleistungen stark ausgebaut. Die PKBS ist mit den aktuellen Leistungen der ZLV zufrieden und anerkennt, dass diese auf einem professionellen Niveau erfolgen. Gleichzeitig wird sie dieses Mandat wie alle anderen Mandate auch weiterhin überwachen. Für das Jahr 2006 wird ein erfreuliches finanzielles Ergebnis des Mandats Immobilien-Direktanlagen der ZLV erwartet.

Frage 6:

Beim Verkauf der Liegenschaft Feldbergstrasse konnte ein marktüblicher Verkaufspreis erzielt werden. Der Verkauf wurde von der PKBS beschlossen und überwacht. Vor dem Verkaufsentscheid hat die PKBS die Liegenschaftsbewertung durch eine externe Schätzung von Sal. Oppenheim Real Estate, einer renommierten und unabhängigen Bewertungsfirma, überprüfen lassen. Beim Verkauf wurden die Interessen der PKBS und ihrer Versicherten voll und ganz wahrgenommen. Der Verkaufspreis kann aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden.

Interpellation Nr. 104 Patrizia Bernasconi betreffend Verkauf der Liegenschaften Feldbergstrasse 1, 3 und 5 sowie darauffolgende Massenkündigungen durch die neuen Eigentümer Stamm & Co

Die konkreten Fragen der Interpellantin können wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 bis 4:

Die strategischen Vorgaben für die Liegenschaftspolitik werden für die PKBS durch deren Gremien und für das Finanzvermögen durch den Regierungsrat erlassen. Die ZLV als Mandatsnehmerin hat keine strategischen Kompetenzen, sondern ist für die Strategieumsetzung zuständig. Die PKBS hat im letzten Jahr eine Immobilienstrategie verabschiedet; der Regierungsrat wird seine eigene Immobilienstrategie demnächst veröffentlichen.

Die PKBS beabsichtigt eine geographische Diversifikation ihres Portfolios, da sich ein grosser Teil des Portfolios in der Region Basel befindet. Bei den konkreten Verkaufsentscheiden werden verschiedene Kriterien berücksichtigt, wie z.B. die Eigentumsform, die Grösse, der Investitionsbedarf und die Rendite. Die PKBS hat einige Verkäufe beschlossen, die aber zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen noch nicht veröffentlicht werden können. Die PKBS hat die Liegenschaft an der Feldbergstrasse nicht primär wegen des bestehenden Sanierungsbedarfs, sondern aufgrund der beschriebenen Diversifikationsüberlegungen verkauft.

Frage 5:

Die Liegenschaft Feldbergstrasse 1-5 wurde auf dem Immobilienmarkt ausgeschrieben und die eingegangenen Kaufangebote analysiert. Die Auswahl der Käuferschaft erfolgte nach wirtschaftlichen Kriterien. Die Käuferschaft bestehend aus Basler Persönlichkeiten unter der Federführung einer in Basel ansässigen Firma aus der Immobilienbranche stellte für die PKBS eine seriöse Vertragspartnerin dar.

Frage 6:

Die Kommunikation des Eigentümerwechsels an die Mieterschaft wurde zwischen der ZLV und der Firma Stamm abgesprochen. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2006 informierte die ZLV die Mieterschaft der Liegenschaft Feldbergstrasse 1-5, dass die neuen Eigentümer mitgeteilt haben, dass sie die bestehenden Mietverträge weiterführen möchten. Dieses Schreiben war mit der Käuferschaft abgesprochen und der Inhalt genehmigt worden. Während der Verkaufsverhandlungen war seitens der Käufer nie signalisiert worden, dass umfangreiche Kündigungen erfolgen würden.

Frage 7 und 8:

Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass die bestehenden Mietverträge von der Käuferin übernommen werden. Zudem wurde von der Käuferin eine schriftliche Erklärung verlangt, dass sie kein Stockwerkeigentum errichten werde. Die Weiterführung der bestehenden Mietverträge war eine interne Absprache, aber nicht Vertragsbestandteil. Eine Vereinbarung, dass die neue Eigentümerin die Mietverträge nicht kündigen dürfe, würde einen schwerwiegenden Eingriff in die Verfügungsfreiheit eines Eigentümers darstellen. Sie widerspräche dem Eigentumsübertrag, mit dem die Verfügungsgewalt und Verantwortung auf den neuen Eigentümer übergeht.

Einschränkende Auflagen bei Liegenschaftsverkäufen, die einen Vertragsbestandteil darstellen, kann die ZLV nicht selbstständig verfügen. Dafür ist die PKBS als Eigentümerin zuständig. Da diese als institutionelle Investorin zur Wahrung ihrer Anlageziele verpflichtet ist, kann sie nicht leichtfertig Auflagen und Konventionalstrafen verlangen, die eine Reduktion der Marktfähigkeit und des Marktwerts einer Liegenschaft bewirken. Bei Liegenschaftsverkäufen ist die PKBS für die Erzielung eines üblichen Marktpreises und die sorgfältige Auswahl der Käuferschaft verantwortlich, nicht aber für die Vermietungspolitik des künftigen Eigentümers.

Frage 9:

Die PKBS hat mit der Liegenschaft Feldbergstrasse 1-5 in den letzten Jahren eine Rendite erzielt, die innerhalb des Immobilienportfolios unterdurchschnittlich war. Die Rendite einer einzelnen Liegenschaft kann nicht veröffentlicht werden.

Frage 10:

Es ist nicht zutreffend, dass kaum je in Wert erhaltende Massnahmen investiert wurde. Der Unterhalt in der Liegenschaft war in den letzten Jahren sogar überdurchschnittlich hoch. Der bauliche Zustand der Liegenschaft steht im Verhältnis zu den günstigen Mietzinsen der mehrheitlich langjährigen Mieterschaft. Es ist problematisch, einerseits günstigen Wohnraum zu fordern und sich gegen umfassende Sanierungen zu wehren und andererseits bei günstigen Wohnungen dem Eigentümer vorzuwerfen, dass dieser nur beschränkt investieren kann.

Frage 11:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da die PKBS als Verkäuferin weder die Finanzierungsstruktur noch die Renditeziele der neuen Eigentümer kennt. Zudem besteht bei der Liegenschaft aufgrund der Mieterstruktur ein Potenzial für künftige Ertragssteigerungen, da bei Fluktuationen jede Wiedervermietung zu einer Anpassung der Miete an die üblichen Marktpreise genutzt werden kann.

Frage 12:

Die Mietzinse, die während der letzten Jahre bei Wiedervermietungen festgesetzt worden sind, entsprechen den orts- und quartierüblichen Marktmieten. Die langjährigen Mieterinnen und Mieter hatten Mietzinsen, die sich im Laufe der Jahre unter den Marktansätzen von Neuvermietungen bewegten. Dies liegt an den restriktiven Vorgaben des Mietrechts für Mietzinsanpassungen, das langjährige Mieter gegenüber neuen Mietern besser stellt. Da sich die PKBS zu einer fairen Mietzinspolitik bekennt und während der vergangenen 15 Jahre die kontinuierliche Reduktion der Hypothekarzinsen (von 6.75% auf aktuell 3%) an die Mieterschaft weitergegeben hat, haben sich die langjährigen Mietverträge zusätzlich um rund 20% reduziert, während die Marktmieten gestiegen sind.

Frage 13:

Der Regierungsrat ist mit der Interpellantin einig, dass es völlig unbedenklich ist, wenn Staatsangestellte in Liegenschaften des Kantons oder der PKBS leben. Vielmehr kann dies sogar positiv gewertet werden als Zeichen der Verbundenheit mit dem Wohnsitzkanton und dem Arbeitgeber. Langjährige Mieterinnen und Mieter sind zudem ein Zeichen der Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Vermieter. Es ist für Staatsangestellte aller Stufen statthaft, dass sie als langjährige Mieterinnen und Mieter im Rahmen des Mietrechts von günstigen Mietzinsen profitieren können, unabhängig davon, ob sie in Wohnungen im staatlichen oder privaten Eigentum leben. Wichtig ist dabei, dass die Mietzinse im Zeitpunkt der Vermietung den üblichen Marktmieten entsprechen. Die frühere Wohnsitzpflicht für Staatsbeamte und der früher geltende Grundsatz, dass in PK-Liegenschaften bei gleichen Voraussetzungen PK-Mitglieder den Vorrang hatten, dürfte dazu geführt haben, dass überdurchschnittlich viele Staatsangestellte in Liegenschaften der PKBS und des Kantons wohnen.

Interpellation Nr. 103 Roland Lindner betreffend Verkauf von Liegenschaften aus dem Besitz von öffentlichen oder staatlichen InstitutionenAllgemeines

Im Immobilienmarkt der Schweiz und auch in Basel-Stadt besteht die Problematik, dass viele Liegenschaften einen Nachholbedarf bei Sanierungen aufweisen. Dies liegt einerseits daran, dass viele Liegenschaften aus aktiven Bauphasen seit dem 2. Weltkrieg aufgrund ihres Alters und der Baustruktur Renovationen benötigen. Andererseits sind diese Bauprojekte für die Gebäudeeigentümer aufwändig, komplex und teilweise kaum wirtschaftlich finanzierbar. Auch der Kanton und die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) besitzen Liegenschaften, die Renovationsbedarf aufweisen. Auch öffentliche Liegenschaftseigentümer müssen die Investitionen über die einzelnen Budgetjahre verteilen und können diese nur durchführen, wenn sie wirtschaftlich vertretbar sind. Bei der PKBS sollen die Immobilienanlagen einen positiven Beitrag zur Erreichung der Zielrenditen erbringen. Der Kanton kann die Wirtschaftlichkeit aus einer gesamtstaatlichen Optik beurteilen, in die auch Steuerpotenzial und Standortfaktoren einfließen. Im Zusammenhang mit dem Politikschwerpunkt Stadtwohnen besteht beim Kanton aktuell eine hohe Investitionsquote.

Zu Frage 1:

Der Kanton und die PKBS haben in der Vergangenheit nur sehr zurückhaltend Liegenschaften veräussert und das bestehende Portfolio grundsätzlich gehalten. Aufgrund der Alters-

struktur des Portfolios und der beschränkten Ressourcen für Investitionen ist es aber künftig kaum möglich und sinnvoll, jede einzelne Liegenschaft zu halten und die notwendigen Renovationen selbst vorzunehmen. Eine aktive Bewirtschaftung des Portfolios und eine Analyse der einzelnen Liegenschaften ist deshalb notwendig.

Da das Mandat Immobilien-Direktanlagen der PKBS nach wirtschaftlichen Kriterien geführt wird, muss die Entwicklung der einzelnen Liegenschaften nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten festgelegt werden. Aufgrund der Portfoliozusammensetzung und der bestehenden Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlagen kann es für die PKBS sinnvoll sein, einzelne Liegenschaften zu veräussern. Die PKBS hat die Liegenschaft an der Feldbergstrasse aber nicht primär wegen des bestehenden Sanierungsbedarfs verkauft, sondern aufgrund von Diversifikationsüberlegungen, da sich ein grosser Teil des Portfolios in der Region Basel befindet.

Zu Frage 2:

Wie oben ausgeführt, ist es für die PKBS und den Kanton kaum möglich und sinnvoll, jede einzelne Liegenschaft zu halten und alle künftig notwendigen Renovationen selbst vorzunehmen. Für Verkaufsentscheide spielen aber nicht nur die anfallenden Renovationen eine Rolle, sondern auch weitere Überlegungen wie strategische Ziele, Diversifikationsbedarf, Portfoliozusammensetzung oder Finanzierbarkeit. Bei der PKBS sollen die Immobilienanlagen einen positiven Beitrag zur Erreichung der Zielrenditen erbringen.

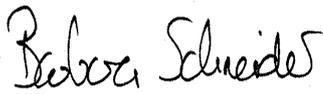
Beim Kanton sind zusätzlich zu den wirtschaftlichen auch öffentliche und politische Zielsetzungen zu berücksichtigen. Falls der Kanton seine Liegenschaften alle selbst sanieren würde, würde dies nicht nur die Investitionsrechnung belasten, sondern auch den Wert des gesamten Portfolios erhöhen. Gleichzeitig ist ein gewisses Angebot an günstigen Wohnungen aus öffentlicher Sicht erwünscht, was nach Renovationen nur beschränkt möglich ist. Bei Sanierungen halten sich sowohl der Kanton als auch die PKBS konsequent an die Bestimmungen des Mietrechts, das die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen auf die Mietverhältnisse regelt. Die Vornahme von Mietzinsanpassungen nach Sanierungen ist dadurch im Rahmen des Mietrechts möglich.

Zu Frage 3:

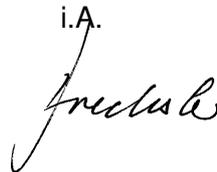
Als Kriterien für die Vermietung von Wohnungen sind die Wohn- und Zahlungskompetenz der künftigen Mieterschaft entscheidend. Die Frage, ob Mietinteressenten beim Staat arbeiten, ist bei der Vermietung von Wohnungen der PKBS und des Kanton kein Kriterium. Früher galt bei Liegenschaften der PKBS noch der Grundsatz, dass bei gleichwertigen Bewerbungen PK-Mitglieder den Vorrang hatten.

Die ZLV verfügt bei allen Liegenschaften über einen Mieterspiegel, der die relevanten Eckdaten der Mietverhältnisse enthält. Der Arbeitgeber ist aber nicht erfasst, weil dies für das Mietverhältnis nicht relevant ist und aus Datenschutzgründen höchst problematisch wäre. Aus diesem Grund hat die ZLV keine Übersicht darüber, wie viele Staatangestellte in Liegenschaften der PKBS oder des Kantons wohnen. Da früher für Staatsbeamte eine Wohnsitzpflicht im Kanton bestand und PK-Mitglieder bei Bewerbungen in PK-Liegenschaften den Vorrang hatten, dürfte der Anteil der Staatsangestellten in staatlichen Liegenschaften überdurchschnittlich sein.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider
Präsidentin

i.A.


Dr. Robert Heuss
Staatschreiber