



An den Grossen Rat

24.5238.02

WSU/P245238

Basel, 3. Juli 2024

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2024

Interpellation Nr. 82 Heidi Mück betreffend „Inselstrasse 62-66: legitimiert der Kanton missbräuchliche Kündigungen?“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 5. Juni 2024)

«Am 21. Mai wurden die Anwohner:innen rund um die Inselstrasse im Klybeck mittels in die Briefkästen verteilte Flyer zu einer Veranstaltung am 29. Mai eingeladen, an der über die Nutzung der Inselstrasse 62-66 als temporäres Wohnhaus für Geflüchtete informiert wurde. Es werden an der Inselstrasse 62-66 insgesamt 150 Plätze für geflüchtete Einzelpersonen und Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt. Die ersten Bewohner:innen werden Mitte Juni einziehen. Auch die Schulleitung der Inselchule wurde zum gleichen Zeitpunkt wie die Anwohnenden informiert.

Die Varioserv hat den Mieter:innen der Inselstrasse 62-66 gekündigt mit der Begründung, dass die Wohnungen dringend saniert werden müssen. Einige Bewohner:innen konnten Wohnungen der Varioserv in schon früher sanierten Häusern des gleichen Gevierts mieten. Sie bezahlen nun über 700.- Fr. mehr für gleich grosse Wohnungen (früher rund 1'300.- Fr. jetzt über 2'000 Fr.). Da der Hausbesitzer seit in Kraft treten des Wohnschutzgesetzes die Mieten nach einer Sanierung nicht mehr so stark erhöhen darf, spekuliert er nun darauf, dass der Wohnschutz wieder gelockert wird und wartet mit der Sanierung der Inselstrasse 62-66 noch ab. Der Kanton nutzt jetzt die leerstehenden Wohnungen bis voraussichtlich Anfang 2027 als Wohnhaus für Geflüchtete.

An der Veranstaltung hiess es, dass Varioserv dem Kanton ein Angebot für die Zwischennutzung der Inselstrasse 62-66 gemacht hat. In verschiedenen Medienberichten entstand aber der Eindruck, dass der Kanton aktiv auf den Hausbesitzer zugegangen ist und eine Nutzung der leergekündigten Liegenschaft angestrebt hat. Angaben zur Miete, die der Kanton an die Varioserv zahlt konnte der anwesende Regierungsrat nicht machen.

An besagter Informationsveranstaltung wurde deutlich, dass die Anwohnenden kaum Vorbehalte gegenüber dem Einzug von Geflüchteten in die Inselstrasse 62-66 hegen. Umso grösser war der Unmut darüber, wie der Hausbesitzer mit seiner Firma Varioserv die ursprünglichen Mieter:innen behandelt hat. Es ist unbestritten, dass der Kanton dringend Unterkünfte für Geflüchtete braucht. Doch für die von der Leerkündigung betroffenen Mieter:innen ist es sehr stossend, dass nun das unmoralische und allenfalls gesetzeswidrige Verhalten des Hausbesitzers vom Kanton unterstützt und quasi „vergoldet“ wird.

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viel Miete bezahlt der Kanton für die einzelnen Wohnungen der Inselstrasse 62-66? Bitte Auflistung nach Grösse der Wohnungen.
2. Ist dem Kanton bekannt, wie hoch die Mieten vorher waren?
 - Falls ja, bitte die ursprünglichen Mieten im Verhältnis zu den aktuell zu zahlenden Mieten stellen.
 - Falls nein, warum nicht?

3. Ist der Kanton aktiv auf den Besitzer der Inselstrasse 62-66 zugegangen oder kam das Angebot vom Hausbesitzer?
4. Wie ist der Zustand der Wohnungen? Entspricht der Kündigungsgrund „dringend benötigte Sanierung“ der Wahrheit?
 - Falls ja: warum können jetzt geflüchtete Menschen bis 2027 in diesen Wohnungen leben?
 - Falls nein: gibt es Sanktionsmöglichkeiten für Varioserv? - Werden die ehemaligen Mieter:innen bei allfälligen Schadenersatzklagen für unrechtmässige Kündigungen vom Kanton unterstützt?
5. Ist dem Regierungsrat bewusst, dass er das stossende Vorgehen der Varioserv die gezielt ganze Häuser leerkündigt und damit dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zerstört, mit seiner Zwischennutzung legitimiert?
6. Ist der Regierungsrat bereit, darauf hinzuarbeiten, die Inselstrasse 62-66 via IBS oder über die Stiftung Wohnraum Basel definitiv zu übernehmen, um den bezahlbaren Wohnraum für die Zukunft zu sichern?
7. Werden alle Kinder, die an die Inselstrasse 62-66 ziehen, das Inselschulhaus besuchen oder müssen sie auf andere Schulhäuser verteilt werden?
 - Falls ja, auf welche?
8. Wie ist das Inselschulhaus auf zusätzliche Kinder, die mit ihren Familien in die Inselstrasse ziehen werden, vorbereitet? Genügt der Schulraum? Welche Unterstützung und zusätzlichen (Personal-)Ressourcen sind vorgesehen?
Heidi Mück»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitende Bemerkung

Die anhaltend hohe Anzahl von Anträgen auf Asyl und Schutzstatus S haben die Aufnahme- und Unterbringungskapazitäten im Asylwesen Basel-Stadt stark erschöpft. Seit mehreren Monaten können die Bedarfsmeldungen der Sozialhilfe bei Immobilien Basel-Stadt (IBS) nur knapp im benötigten Umfang berücksichtigt werden. Es besteht dringender Handlungsbedarf, zusätzliche Asyl-Wohnplätze aufzubauen, da anderenfalls nur noch die Option bleibt, Geflüchtete mittel- bis längerfristig in Zivilschutzanlagen unterzubringen. Eine unterirdische Unterbringung soll aber nach Möglichkeit vermieden und primär für Notfallszenarien mit sehr hohen Neuzugängen in kurzer Zeit reserviert bleiben.

Mit Kriegsausbruch in der Ukraine am 24. Februar 2022 hat sich die Anzahl der Unterstützungsbedürftigen innerhalb weniger Monate verdoppelt. Mit der grossen Gruppe der Schutzsuchenden ist auch der Bedarf an Wohnplätzen aufs Doppelte angestiegen.

Der Kanton Basel-Stadt muss jederzeit in der Lage sein, die vom Bund in den Kanton zugewiesenen Geflüchteten unterzubringen. Die Zahl der Kantonszuweisungen ist nicht ausgeglichen, sondern kann stark variieren. Sie hängt von der Anzahl der neuen Asylgesuche ab, von Unterbringungskapazitäten in den Bundesasylzentren (BAZ) und je nach Belegungsdichte vom Druck des SEM, in den BAZ Plätze frei zu bekommen für Neuankommende. In den letzten 18 Monaten schwankten die Zahlen für den Kanton Basel-Stadt zwischen 23 und 96 Zuweisungen pro Monat.

2. Beantwortung der einzelnen Fragen

1. *Wie viel Miete bezahlt der Kanton für die einzelnen Wohnungen der Inselstrasse 62-66? Bitte Auflistung nach Grösse der Wohnungen.*

Die Angaben zu den einzelnen Wohnungen können der nachfolgenden Liste entnommen werden:

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Mietpreise: Inselstrasse 62-66, Basel										
	Objekt Nr	Haus	Wohnung	Etage	frühere Nettomiete mtl.	Fläche m2	Mietbeginn			Mietende
							1.6.	1.7.	1.8.	
1	20'062'013	62	2-Zi-WHG	1. OG		49		1		30.09.2026
2	20'062'014	62	2-Zi-WHG	1. OG		49		1		30.09.2026
3	20'062'023	62	2-Zi-WHG	2. OG	CHF 890	49	1			30.09.2026
4	20'062'024	62	2-Zi-WHG	2. OG	CHF 910	49	1			30.09.2026
5	20'062'033	62	2-Zi-WHG	3. OG		49			1	30.09.2026
6	20'062'034	62	2-Zi-WHG	3. OG	CHF 910	49	1			30.09.2026
7	20'062'043	62	2-Zi-WHG	4. OG		49		1		30.09.2026
8	20'062'044	62	2-Zi-WHG	4. OG		49		1		30.09.2026
9	20'062'053	62	2-Zi-WHG	5. OG	CHF 810	49	1			30.09.2026
10	20'062'054	62	2-Zi-WHG	5. OG	CHF 910	49	1			30.09.2026
11	20'062'063	62	2-Zi-WHG	6. OG		49			1	30.09.2026
12	20'062'064	62	2-Zi-WHG	6. OG	CHF 740	49	1			30.09.2026
13	20'062'073	62	2-Zi-WHG	7. OG		49		1		30.09.2026
14	20'062'074	62	2-Zi-WHG	7. OG		49		1		30.09.2026
15	20'062'011	62	3.5-Zi-WHG	1. OG	CHF 1'150	68	1			30.09.2026
16	20'062'012	62	3.5-Zi-WHG	1. OG	CHF 1'150	68	1			30.09.2026
17	20'062'041	62	3.5-Zi-WHG	4. OG		68			1	30.09.2026
18	20'062'042	62	3.5-Zi-WHG	4. OG		68		1		30.09.2026
19	20'062'051	62	3.5-Zi-WHG	5. OG		68			1	30.09.2026
20	20'062'052	62	3.5-Zi-WHG	5. OG		68			1	30.09.2026
21	20'062'061	62	3.5-Zi-WHG	6. OG		68			1	30.09.2026
22	20'062'062	62	3.5-Zi-WHG	6. OG		68			1	30.09.2026
23	20'062'071	62	3.5-Zi-WHG	7. OG		68		1		30.09.2026
24	20'062'072	62	3.5-Zi-WHG	7. OG		68		1		30.09.2026
25	20'064'012	64	3.5-Zi-WHG	1. OG		64		1		30.11.2026
26	20'064'021	64	3.5-Zi-WHG	2. OG	CHF 740	64	1			30.11.2026
27	20'064'032	64	3.5-Zi-WHG	3. OG	CHF 955	64	1			30.11.2026
28	20'064'042	64	3.5-Zi-WHG	4. OG		64		1		30.11.2026
29	20'064'051	64	3.5-Zi-WHG	5. OG		64		1		30.11.2026
30	20'064'052	64	3.5-Zi-WHG	5. OG		64		1		30.11.2026
31	20'064'061	64	3.5-Zi-WHG	6. OG		64		1		30.11.2026
32	20'064'062	64	3.5-Zi-WHG	6. OG		64			1	30.11.2026
33	20'064'071	64	3.5-Zi-WHG	7. OG		64			1	30.11.2026
34	20'064'072	64	3.5-Zi-WHG	7. OG		64			1	30.11.2026
35	20'066'011	66	2-Zi-WHG	1. OG		48			1	31.01.2027
36	20'066'012	66	2-Zi-WHG	1. OG		48			1	31.01.2027
37	20'066'021	66	2-Zi-WHG	2. OG		48		1		31.01.2027
38	20'066'022	66	2-Zi-WHG	2. OG		48		1		31.01.2027
39	20'066'031	66	2-Zi-WHG	3. OG	CHF 910	48	1			31.01.2027
40	20'066'032	66	2-Zi-WHG	3. OG	CHF 1'080	48	1			31.01.2027
41	20'066'041	66	2-Zi-WHG	4. OG	CHF 910	48	1			31.01.2027
42	20'066'042	66	2-Zi-WHG	4. OG	CHF 740	48	1			31.01.2027
43	20'066'051	66	2-Zi-WHG	5. OG	CHF 703	48	1			31.01.2027
44	20'066'052	66	2-Zi-WHG	5. OG	CHF 740	48	1			31.01.2027
45	20'066'062	66	2-Zi-WHG	6. OG		48			1	31.01.2027
46	20'066'071	66	2-Zi-WHG	7. OG	CHF 910	48	1			31.01.2027
47	20'066'072	66	2-Zi-WHG	7. OG	CHF 740	48	1			31.01.2027
48	20'066'013	66	3.5-Zi-WHG	1. OG		67			1	31.01.2027
49	20'066'023	66	3.5-Zi-WHG	2. OG	CHF 1'420	67	1			31.01.2027
50	20'066'024	66	3.5-Zi-WHG	2. OG	CHF 1'170	67	1			31.01.2027
51	20'066'033	66	3.5-Zi-WHG	3. OG	CHF 1'420	67	1			31.01.2027
52	20'066'043	66	3.5-Zi-WHG	4. OG		67		1		31.01.2027
53	20'066'044	66	3.5-Zi-WHG	4. OG		67		1		31.01.2027
54	20'066'053	66	3.5-Zi-WHG	5. OG	CHF 1'420	67	1			31.01.2027
55	20'066'063	66	3.5-Zi-WHG	6. OG		67			1	31.01.2027
56	20'066'064	66	3.5-Zi-WHG	6. OG		67			1	31.01.2027
57	20'066'073	66	3.5-Zi-WHG	7. OG	CHF 870	67	1			31.01.2027
58	20'066'074	66	3.5-Zi-WHG	7. OG		67	1			31.01.2027

Für die Berechnung des Mietzinses wird ein Quadratmeterpreis angewandt, der entsprechend den unterschiedlichen Zuständen der Wohnungen und ihrem nicht einheitlichen Ausbaustandard vereinheitlicht ist. Dieser Mittelwert der vereinheitlichten Quadratmeterpreise beträgt 256 Franken, das Minimum 224 Franken und das Maximum 310 Franken pro Jahr.

Im Rahmen der Verhandlungen mit dem Vermieter konnte erreicht werden, dass pro Wohnung eine zweiwöchige, mietzinsfreie Zeit eingeräumt wird, um den Bezug durch die Sozialhilfe vorzubereiten.

2. *Ist dem Kanton bekannt, wie hoch die Mieten vorher waren?*
 - Falls ja, bitte die ursprünglichen Mieten im Verhältnis zu den aktuell zu zahlenden Mieten stellen.
 - Falls nein, warum nicht?

Die vorherigen Mietpreise sind dem Kanton teilweise bekannt, siehe in der unter Frage 1 aufgeführte Liste. Gemäss Mietrecht werden den Mietenden die vorherigen Mietpreise bei der Übergabe der Wohnungen mittels Formular «Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 2 OR» mitgeteilt. Deshalb sind bisher die vorherigen Mietzinsen der 23 Wohnungen bekannt, die dem Kanton bereits übergeben wurden. Alle weiteren Wohnungen werden gestaffelt bis Mitte August 2024 übergeben.

Wie aus der Liste ersichtlich wird, sind die Mieten der 23 Wohnungen unterschiedlich angepasst worden. Der heutige durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt 254 Franken. Der vorgängige durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 209 Franken. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Quartier liegt gemäss Internetvergleich bei rund 269 Franken. Infolge der quartiers- und ortsüblichkeit der neuen Mietzinsen wurde auf eine Einsprache verzichtet.

3. *Ist der Kanton aktiv auf den Besitzer der Inselstrasse 62-66 zugegangen oder kam das Angebot vom Hausbesitzer?*

Im Rahmen einer Begehung des bereits durch den Kanton gemieteten Kindergartens an der Inselstrasse 66 wurde festgestellt, dass es einen Leerstand in den Gebäuden gibt. Aufgrund des dringlichen Bedarfs nach Wohnungen im Asylbereich hat der Kanton daraufhin mit dem Eigentümer der Wohnungen Kontakt aufgenommen. Die Mietobjekte wurden geprüft und als geeignet für die temporäre Unterbringung von Asylpersonen bewertet. Die Wohnungen waren zudem im Internet ausgeschrieben.

4. *Wie ist der Zustand der Wohnungen? Entspricht der Kündigungsgrund „dringend benötigte Sanierung“ der Wahrheit?*
 - Falls ja: warum können jetzt geflüchtete Menschen bis 2027 in diesen Wohnungen leben?
 - Falls nein: gibt es Sanktionsmöglichkeiten für Varioserv? - Werden die ehemaligen Mieter:innen bei allfälligen Schadenersatzklagen für unrechtmässige Kündigungen vom Kanton unterstützt?

Die Wohnungen sind insgesamt gebrauchstauglich. Die Überbauung stammt aus dem Jahr 1975, demzufolge stehen Instandsetzungsmassnahmen wie beispielsweise die Erneuerung der Wasser- und Elektroleitungen an.

Eine allfällige Wiederrechtlichkeit der Kündigungen muss die gemäss Mietrecht zuständige Stelle beurteilen. Für allfällige Schadenersatzforderungen stehen den Betroffenen die üblichen Rechtswege zur Verfügung.

5. *Ist dem Regierungsrat bewusst, dass er das stossende Vorgehen der Varioserv die gezielt ganze Häuser leerkündigt und damit dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zerstört, mit seiner Zwischennutzung legitimiert?*

Die Kündigungen waren bereits seit längerer Zeit ausgesprochen und vollzogen, als der Kanton auf den Leerstand und die Möglichkeit zur Zwischennutzung aufmerksam wurde. Das bedeutet, dass die Gebäude bis auf wenige Wohnungen bereits leer standen. Die noch bewohnten Wohnungen sind nicht Gegenstand des Mietvertrags.

Aufgrund des dringlichen Bedarfs nach Wohnungen im Asylbereich besteht leider nicht die Möglichkeit auszuwählen, welche Liegenschaften zwischengenutzt werden und welche nicht. Es gibt auf dem Markt zurzeit nicht viele vergleichbare Angebote. Die Liegenschaft an der Inselstrasse 62-66 wird deshalb trotz ihrer Vorgeschichte für eine beschränkte Dauer genutzt – unter anderem auch, um eine allfällige unterirdische Unterbringung von Asylsuchenden oder Flüchtlingen möglichst zu vermeiden.

6. *Ist der Regierungsrat bereit, darauf hinzuarbeiten, die Inselstrasse 62-66 via IBS oder über die Stiftung Wohnraum Basel definitiv zu übernehmen, um den bezahlbaren Wohnraum für die Zukunft zu sichern?*

Seitens Eigentümerschaft ist keine Verkaufsabsicht kommuniziert worden.

7. *Werden alle Kinder, die an die Inselstrasse 62-66 ziehen, das Inselschulhaus besuchen oder müssen sie auf andere Schulhäuser verteilt werden?
- Falls ja, auf welche?*

Grundsätzlich können die Einzugsgebiete von Jahr zu Jahr leicht variieren. Die Inselstrasse 62-66 liegt – gemäss heutigem Stand – mitten im Einzugsgebiet der Primarstufe Insel. Die Primarschulkinder besuchen in der Regel also die Primarstufe Insel. Diejenigen Schülerinnen und Schüler, die nur wenig oder gar nicht Deutsch sprechen, besuchen jedoch zuerst eine DaZ-Einstiegsklasse (Deutsch als Zweitsprache) in der Primarstufe Dreirosen. Die Kindergartenkinder besuchen alle die Kindergärten der Primarstufe Insel.

8. *Wie ist das Inselschulhaus auf zusätzliche Kinder, die mit ihren Familien in die Inselstrasse ziehen werden, vorbereitet? Genügt der Schulraum? Welche Unterstützung und zusätzlichen (Personal-)Ressourcen sind vorgesehen?*

Zurzeit verfügt die Primarstufe Insel über genügend Kapazitäten, um Schülerinnen und Schüler aufzunehmen. Wie bereits erwähnt, werden Primarschulkinder, die über ungenügende Deutschkenntnisse verfügen, zu Beginn der Primarschule in einer DaZ-Einstiegsklasse in der Primarstufe Dreirosen unterrichtet.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin