



An den Grossen Rat

22.5014.02

FD/P225014

Basel, 2. Februar 2022

Regierungsratsbeschluss vom 1. Februar 2022

## **Interpellation Nr. 166 Beat Leuthardt betreffend das «Sankt-Florian-Prinzip der Pensionskasse BS – was kann die Basler Regierung gegen die Verdrängung Dutzender langjähriger Mietparteien im Kanton Zug unternehmen?»**

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 12. Januar 2022)

Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) hat bei Winterbeginn eine Gesamtsanierung einer erst 44-jährigen Grossüberbauung im Kanton Zug nahe der JVA Bostadel begonnen. Dabei werden vor allem die alten Küchen und Bäder herausgerissen. Die Wohnungen sind gut erhalten und bei Mietwechsel jeweils sorgfältig instandgesetzt worden, so Mietparteien.

Die Dutzende Mietparteien in den acht Wohnhäusern der Überbauung sind wegen der PKBS in grosser Unruhe. Sie halten das Vorhaben für eine Fehlsanierung, die nicht dem Erhalt der Substanz diene, sondern der Maximierung der PKBS-Rendite.

Die PKBS habe kommuniziert, sie wolle die Mieten «an die Orts- und Quartierüblichkeit anpassen». Angekündigt sind in der Folge der Renditesanierung Massivaufschläge in einer Bandbreite von zwischen 350 und 500 Franken. Leer werdende Wohnungen sollen bei Neuvermietung gar das Doppelte der heutigen Mietzinse einbringen. Beides wäre jenseits von Gut und Böse, wenn die PKBS den neuen Basler Wohnschutzstandard ethisch korrekt auf die aktuelle Situation im Kanton Zug antizipieren würde.

Von untergeordneter Bedeutung scheinen die von der PKBS ebenfalls geltend gemachten energetischen Massnahmen zu sein: Weder Fassadenpflege noch neue PV auf den Dächern sollen zur Senkung von Nebenkosten und folglich auch nicht zu greifbaren Verbesserungen der Energiebilanz führen. Entsprechend zitieren Mietparteien die aktuelle Liegenschaftsverwaltung.

Die Aussicht auf Renditesanierung und Massivmietzinse hat aufreibende Wohnungssuchen und Panikfluchten langjähriger Mietparteien ausgelöst. Daran ändern auch nichts die branchenüblichen Beschwichtigungen, es werde bei dieser Gelegenheit auch grad Asbest entsorgt, verbunden mit Ersatzaufenthalten bzw. dem Erlass von bis zu zwei Monatsmieten.

Knapp ein Dutzend Mietparteien ist mit der nahegelegenen und von Basel-Stadt mitgetragenen JVA Bostadel verbunden; ihr Geld liegt exakt bei der PKBS, die sie nun in die Bredouille bringt. Sie fühlen sich aus ihren langjährigen Wohnungen verdrängt.

Als besonders ungerecht empfinden sie es, dass ihre eigene Basler Pensionskasse auch kurz vor Inkrafttreten des neuen Basler Wohnschutzstandards ungerührt mit zweierlei Ellen misst. Sie erwarten von ihrer Kasse, dass diese auch ausserhalb der Kantonsgrenzen dieselben ethischen Standards einhält wie im Stadtkanton. Und sie zählen darauf, dass die Basler Behörden sich gegen die Sankt-Florian-Politik der PKBS einsetzt.

Es drängen sich die nachfolgenden Fragen an die Basler Regierung auf.

1. Kennt die Regierung den Fall PKBS-Zug, wo die PKBS eine Renditesanierung gestartet hat mit der Folge von Massivmietzinsen, welche viele langjährige Mietparteien einer Grossüberbauung trifft?
2. Weiss sie, dass sich die Renditesanierung in rund zehn Fällen gegen PKBS-eigene Beitragszahlende (JVA Bostadel) richtet?
3. Sieht sie rechtliche Möglichkeiten, um Imageschaden vom Kanton abzuwenden, der durch das PKBS-Investitionsverhalten und die Nichtbeachtung des Basler Wohnschutzstandards im Kanton Zug entsteht?
4. Wirkt sie politisch darauf hin, dass das Verhalten der PKBS ausserhalb von Basel künftig ethisch korrekt ist und in Übereinstimmung mit Basler Wohnschutzstandards erfolgt?
5. Hat sie im konkreten PKBS-Fall Kontakt mit der Zuger Regierung aufgenommen oder plant dies?
6. Kennt sie weitere solch problematische Renditesanierungsvorhaben der PKBS ausserhalb von Basel?
7. Kann sie zusichern, dass die PKBS-Liegenschaftsverwaltung «Immobilien Basel» (IBS) im Fall PKBS-Zug in keiner Weise involviert ist, auch nicht indirekt über frühere IBS-Mitarbeitende?
8. Hat sie generell für die IBS Richtlinien vorgesehen, um den neuen Basler Wohnschutzstandard auch aussserhalb der Kantonsgrenzen durchzusetzen?

Beat Leuthardt

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## **1. Vorbemerkung**

Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) ist eine Vorsorgeeinrichtung gemäss Art. 48 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG, SR 831.40.). Der PK BS kommt von Bundesrechts wegen eine erhebliche Selbständigkeit zu (Art. 49 f. BVG). Die Bewirtschaftung des Anlagevermögens, wozu auch die Immobilien zählen, gehört in den alleinigen Kompetenzbereich der PKBS. Für die Beantwortung einzelner Fragestellungen hat der Regierungsrat deshalb die Stellungnahme der PKBS eingeholt, die im Folgenden entsprechend wiedergegeben wird.

## **2. Wesentliche Grundsätze der PKBS betreffend ihre Immobilienbewirtschaftung**

Zu den Grundsätzen der Immobilienbewirtschaftung äussert sich die PKBS wie folgt:

Die PKBS ist verpflichtet, einen dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag für ihre Versicherten anzustreben. Es ist Aufgabe der PKBS, die Gelder der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kantons Basel-Stadt, der angeschlossenen Institutionen und weiteren Arbeitgeber treuhänderisch zu verwalten. Die PKBS ist sich dieser Verantwortung bewusst. Das bedeutet auch, dass Liegenschaften periodisch umfassend saniert werden müssen.

Aufgrund der Sozialverträglichkeit verzögert die PKBS den Sanierungszyklus ihrer Liegenschaften soweit es der Zustand der jeweiligen Liegenschaft zulässt. Sie saniert ihre Liegenschaften, wenn immer möglich, ohne Kündigungen auszusprechen und unterstützt und begleitet ihre Mieterinnen und Mieter während des gesamten Sanierungsprozesses und informiert transparent und frühzeitig.

Die PKBS ist eine sozial verantwortungsbewusste Vermieterin. Sie hat sich der Nachhaltigkeit verschrieben. Dabei bewegt sie sich im Spannungsfeld der drei Aspekte Ökologie, soziale Verantwortung und Wirtschaftlichkeit. Keiner der drei Aspekte wird dabei maximiert, sondern es wird die optimale Berücksichtigung aller drei Aspekte verfolgt.

### 3. Zu den einzelnen Fragen

1. *Kennt die Regierung den Fall PKBS-Zug, wo die PKBS eine Renditesanierung gestartet hat mit der Folge von Massivmietzinsen, welche viele langjährige Mietparteien einer Grossüberbauung trifft?*

Die Bewirtschaftung des Anlagevermögens der PKBS, beinhaltend auch Sanierungen von Liegenschaften, gehören in den alleinigen Kompetenzbereich der PKBS. Der Regierungsrat wird über deren Vorhaben nicht informiert.

Gemäss Auskunft der PKBS handelt es sich vorliegend um eine erstmalige Gesamtsanierung einer Überbauung aus dem Jahr 1977 mit 46 Wohnungen. Dank der guten Gebäudesubstanz erfolgt die Sanierung erst nach 44 Jahren seit Erstellung anstelle der üblichen 30 bis 35 Jahre. Die Sanierung wird in bewohntem Zustand durchgeführt, was bedeutet, dass keiner Mieterin und keinem Mieter gekündigt werden musste. Im Rahmen der Sanierung wird auch die Gebäudehülle energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Dabei werden die Mieterinnen und Mieter die Kosten für die vorgesehene Fotovoltaikanlage nicht tragen müssen, jedoch von einem ermässigten Stromtarif profitieren können. Die übrigen Kosten für die Sanierung werden nach geltendem Mietrecht bei einem mittleren Satz von 60 % von den Mietparteien getragen. Das Mietrecht gibt eine Bandbreite zwischen 50 - 70 % vor. Die Wohnungsmieten werden damit für bestehende Mieterinnen und Mieter nicht an die Orts- und Quartierüblichkeit angepasst. Damit handelt es sich auch weiterhin um faire Mietpreise.

2. *Weiss sie, dass sich die Renditesanierung in rund zehn Fällen gegen PKBS-eigene Beitragszahlende (JVA Bostadel) richtet?*

Zu dieser Frage äussert sich die PKBS dahingehend, dass die PKBS all ihren Versicherten gleichermassen verpflichtet sei und die Interessen aller zu vertreten habe.

3. *Sieht sie rechtliche Möglichkeiten, um Imageschaden vom Kanton abzuwenden, der durch die PKBS-Investitionsverhalten und die Nichtbeachtung des Basler Wohnschutzstandards im Kanton Zug entsteht?*
4. *Wirkt sie politisch darauf hin, dass das Verhalten der PKBS ausserhalb von Basel künftig ethisch korrekt ist und in Übereinstimmung mit Basler Wohnschutzstandards erfolgt?*
5. *Hat sie im konkreten PKBS-Fall Kontakt mit der Zuger Regierung aufgenommen oder plant sie das?*

Wie bereits ausgeführt, verfügt die PKBS über eine erhebliche Autonomie. Die Einflussmöglichkeiten der politischen Behörden sind entsprechend eingeschränkt. Der Regierungsrat sieht keine Veranlassung, den Regierungsrat des Kantons Zug in diesem Zusammenhang zu kontaktieren.

6. *Kennt Sie weitere solch problematische Renditesanierungsvorhaben der PKBS ausserhalb von Basel?*

Gemäss Auskunft führt die PKBS keine im Sinne des Interpellanten problematische Sanierungen durch.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

7. *Kann sie zusichern, dass die PKBS-Liegenschaftsverwaltung «Immobilien Basel» (IBS) in Fall der PKBS-Zug in keiner Weise involviert ist, auch nicht indirekt über frühere IBS-Mitarbeitende?*
8. *Hat sie generell für die IBS Richtlinien vorgesehen, um den neuen Basler Wohnschutzstandard auch ausserhalb der Kantonsgrenzen durchzusetzen?*

Die PKBS hat Immobilien Basel-Stadt (IBS) mit Verwaltung eines Grossteils ihrer Liegenschaften beauftragt. Dazu gehört auch die Überbauung in Zug. Die Ausgestaltung des Mandats liegt nicht in der Kompetenz des Regierungsrates. IBS nimmt das Mandat gemäss Auftrag verantwortungsbewusst und im Sinne der oben beschriebenen Grundsätze der PKBS wahr.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin