

Interpellation Nr. 4 (Februar 2026)

26.5027.01

betreffend Massenkündigung von 107 Mietverhältnissen in Genf durch die Pensionskasse Basel-Stadt – renditegetriebene Verdrängung trotz Art. 42 LDTR?

Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) hat gegenüber 107 Mietparteien in Genf die Kündigung ausgesprochen. Für Genfer Verhältnissen handelt es sich um einen beispiellosen Vorgang. Betroffen sind überwiegend 2- bis 5-Zimmerwohnungen, die im Kanton Genf als sogenannte «populäre» Wohnungen gelten: bezahlbar, sozial durchmischt und seit vielen Jahren, teils seit Jahrzehnten, von denselben Mieterinnen und Mietern bewohnt.

Diese Wohnungen befinden sich in Liegenschaften, welche die PKBS im Jahr 2020 in Partnerschaft mit der Baloise Asset Management im Rahmen eines Immobilienpakets von sieben Liegenschaften für rund eine halbe Milliarde Franken erworben hat. Allein fünf Liegenschaften am Boulevard Carl-Vogt 35 bis 43 sollen gemäss Genfer Medien rund 178 Millionen Franken gekostet haben. Dieselben Gebäude wurden vom Vorbesitzer 1999 für lediglich rund 9 Millionen Franken erworben. Diese enorme Wertsteigerung wirft grundlegende Fragen zur Anlagestrategie, zur Risikoverteilung und zum Renditedruck auf. In der damaligen Medienmitteilung schrieb die PKBS von attraktiven Liegenschaften, die eine ertragreiche und nachhaltige Investitionsmöglichkeit darstellten.

Als Begründung für die ausgesprochenen Kündigungen wird seitens der beauftragten Liegenschaftsverwaltung Naef ausgeführt:

«Wir möchten Sie darüber informieren, dass die Vermieterin umfangreiche Renovierungsarbeiten an den Gebäuden am Boulevard Carl-Vogt 35 bis 43 plant. Da diese umfassenden Arbeiten insbesondere die Installation einer zentralen Heizungsanlage umfassen, können sie leider nicht bei bewohntem Gebäude durchgeführt werden, sodass die Vermieterin gezwungen ist, Ihren Mietvertrag zum nächsten Ablaufdatum zu kündigen.» (übersetzt mit deepL) ¹

Diese Begründung ist in mehrfacher Hinsicht irritierend. Die Installation einer zentralen Heizungsanlage – namentlich im Zusammenhang mit der Umstellung auf Fernwärme – dient zwar klimapolitischen Zielen, rechtfertigt jedoch nicht automatisch die vollständige Räumung ganzer Wohnhäuser. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass unter dem Deckmantel energetischer Sanierungen Kündigungen ausgesprochen werden, um anschliessend umfassende Umbauten mit deutlichen Mietzinserhöhungen durchzusetzen.

Besonders schwer wiegt, dass dieses Vorgehen offenbar im Widerspruch zu Art. 42 des Genfer Gesetzes über Abbruch, Umbau und Renovation von Wohnhäusern (LDTR) steht. Art. 42 LDTR verpflichtet Eigentümerinnen und Eigentümer, Sanierungen grundsätzlich mit den Mieterinnen und Mietern durchzuführen oder diesen gleichwertigen Ersatzwohnraum anzubieten. Kündigungen sind als letztes Mittel vorgesehen und restriktiv zu handhaben. Dass eine öffentlich-rechtliche Pensionskasse diese Schutzbestimmungen faktisch umgeht, ist wohnpolitisch und sozial höchst problematisch.

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

1. Wie rechtfertigt der Regierungsrat die extrem hohen Kaufpreise dieser Genfer Liegenschaften, und welche Renditeerwartungen mussten daraus zwangsläufig entstehen?
2. Wurden die sozialen Folgen eines solchen Renditedrucks bei der Kaufentscheidung bewusst in Kauf genommen?
3. Wie erklärt der Regierungsrat der Öffentlichkeit, dass eine kantonale Pensionskasse 107 Haushalte in einem angespannten Wohnungsmarkt kündigt?
4. Welche Verantwortung trägt der Regierungsrat, der gleichzeitig Einsitz im Verwaltungsrat der PKBS hat und Mitglieder dieses Gremium wählt?
5. Weshalb soll die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage zwingend die vollständige Räumung der Liegenschaften erfordern?
6. Weshalb wurden Kündigungen ausgesprochen, obwohl nach Kenntnisstand weder ein bewilligtes Baugesuch noch ein genehmigtes Sanierungskonzept nach LDTR vorliegt?
7. Entspricht laut Regierungsrat dieses Vorgehen einer verantwortungsvollen und sorgfältigen Planung?
8. Wie begründet der Regierungsrat, dass die PKBS offenbar von den klaren Vorgaben von Art. 42 LDTR abweicht?
9. Weshalb wurden den betroffenen Mieterinnen und Mietern weder gleichwertige Ersatzwohnungen angeboten noch Sanierungen mit Weiterführung der Mietverhältnisse geprüft?
10. Welche Investitionssumme ist konkret geplant, und welche Mietzinserhöhungen bzw. welche Sollmieten werden nach Abschluss der Arbeiten erwartet?
11. Ist die PKBS bereit, die Kündigungen umgehend zurückzuziehen oder zumindest zu sistieren, bis die Rechtmässigkeit gemäss LDTR und die sozialen Folgen geklärt sind?
12. Ist der Regierungsrat bereit, steuernd einzugreifen und der Pensionskasse Basel-Stadt klare sozialpolitische Leitplanken zu setzen, damit diese nicht weiterhin zur Verdrängung langjähriger Mieterinnen und Mieter in einem extrem angespannten Wohnungsmarkt auch in anderen Städten beiträgt?
13. Sieht der Regierungsrat im Verhalten der PKBS auch ungute Parallelen zum Verhalten derselben PKBS von 2016/2017 mit umstrittenen Massenkündigungen an der Mülhauserstrasse 26, welche nach breiter Kritik, heftigen Protesten und auch einer breit abgestützten Kundgebung am 21.1.2017 sowie intensiven

Verhandlungen mit dem MV Basel 1891 zu einer wenigstens einigermaßen akzeptablen Situation geführt haben, bei der den direkt Betroffenen ein Rückkehrrecht und eine akzeptable sanfter Mietzinserhöhung zugestanden wurden.

14. Kann, falls die Kündigungen in Genf nicht zurückgenommen werden, der Regierungsrat wenigstens mit Entschlossenheit darauf hinwirken, dass in Genf ähnliche Verhandlungen mit der Asloca Genf geführt und zu einem für die 107 Mietparteien erfolgreichen Abschluss gebracht werden?

¹ «Nous vous informons que la bailleresse a prévu d'engager d'importants travaux de rénovation sur le groupe d'immeubles sis boulevard Carl-Vogt 35 à 43. Ces travaux d'envergure impliquant notamment la mise en place d'une chaufferie centralisée, il ne sera malheureusement pas possible de les exécuter en site occupé, et la bailleresse se voit contrainte de résilier votre bail pour la prochaine échéance »
<https://www.watson.ch/fr/suisse/geneve/883579401-expulses-les-locataires-genevois-de-5-immeubles-sont-sous-le-choc>

Patrizia Bernasconi