

Interpellation Nr. 6 (Februar 2026)

26.5040.01

betreffend Leerkündigung von über 100 Mietparteien durch die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) in der Stadt Genf

Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) hat im Jahr 2020 ein Portfolio von sieben Wohnliegenschaften in der Stadt Genf erworben, darunter mehrere Gebäude, die überwiegend als Mietwohnungen genutzt werden. In mindestens fünf dieser Häuser wurden, laut Medienberichten von letzter Woche, über 100 Mietverhältnisse gekündigt. Gemäss Medienberichten dienen diese Kündigungen angeblich Renovationszwecken. Die Leerkündigung von ganzen Gebäuden wird aber nicht selten zur anschliessenden Neuvermietung zu deutlich höheren Mietpreisen genutzt, gerade wenn keine Etappierung der baulichen Massnahmen erfolgt. Solche Entwicklungen stehen in offenkundigem Widerspruch zu den politisch gewollten Zielen einer sozial nachhaltigen Wohnraumversorgung. Gerade in der Stadt Genf ist die Wohnkrise virulent, das zeigt sich nicht zuletzt in den ausgeprägten Wohnschutzbestimmungen des LDTR¹. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass in diesem Fall mit einer zweistufigen Strategie versucht werden soll, die entsprechenden Bestimmungen zu umgehen bzw. auszusitzen. Gerade langjährige und Mieterinnen und Mieter sind vulnerabel und auf stabile Mietverhältnisse angewiesen.

Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) bewarb diese Investitionen 2020 noch als strategisch sinnvoll zur Diversifikation und Ertragsoptimierung ihres Anlageportfolios². Es stellt sich die Frage, inwiefern eine öffentlich-rechtliche Vorsorgeeinrichtung wie die PKBS mit öffentlichem Auftrag und sozialer Verantwortung Investitionsentscheidungen trifft, die offensichtlich soziale Härten und wohnungspolitische Spannungen hervorbringen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, den Regierungsrat um eine weitere Stellungnahme zu bitten³. Sie werfen grundlegende Fragen zur Rolle einer öffentlich-rechtlichen Pensionskasse als Immobilienakteurin, zu Zielkonflikten zwischen Renditeoptimierung und sozialer Verantwortung sowie zur politischen Steuerbarkeit der PKBS auf. So ist die PKBS keine rein private Investorin, sondern eine öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Basel-Stadt. Ihr Handeln ist damit stets nicht nur finanzwirtschaftlich, sondern auch politisch zu beurteilen. Der Regierungsrat trägt als Aufsichts- und Eignervertretung eine besondere Verantwortung dafür, dass die Tätigkeit der PKBS nicht in Widerspruch zu zentralen öffentlichen Interessen gerät.

- 1) Seit wann ist dem Regierungsrat bekannt, dass bei Genfer Liegenschaften der PKBS, Kündigungen in grossem Umfang (Leerkündigungen) ausgesprochen wurden?
- 2) Ist der Regierungsrat darüber informiert, weshalb im vorliegenden Fall angeblich keine Etappierung möglich und deshalb eine Leerkündigung unausweichlich sei? Wenn nein, warum hat der Regierungsrat in seiner Aufsichtsfunktion hier nicht nachgefragt?
- 3) Wieso kommuniziert die PKBS in oben genannter Sache nicht selbständig, sondern nur indirekt über die privaten Fima Naef Immobilien in Genf?
- 4) Hat der Regierungsrat Kenntnis davon, dass die Liegenschaftsverwaltung an die private Firma Neaf Immobilien in Genf ausgelagert wurde? Wenn nein, wer verwaltet die Immobilien der PKBS in Genf?
- 5) Die Immobilien der PKBS werden in der Regel von Immobilien Basel-Stadt (IBS) eine Dienststelle des Finanzdepartements verwaltet. Nicht so bei den besagten Immobilien, welche 2020 in der Stadt Genf gekauft wurden und jetzt leergekündigt wurden. Wieso kam es bei diesem Teilportfolio zu einer Abweichung?
- 6) Wurde der Regierungsrat von dieser Entscheidung 2020 durch die PKBS in Kenntnis gesetzt? Wenn ja, was waren die Gründe? Wenn nein, weshalb wurde dies von Seiten der PKBS unterlassen, läuft doch die sonstige Immobilienverwaltung direkt über eine kantonale Dienststelle?
- 7) In den Mitteilungen von 2020 wurde von einer aktiven Partnerschaft mit der damaligen Baloise⁴ berichtet, was sind/waren die Hintergründe dieser Zusammenarbeit und war die Baloise in den damaligen Kauf des Liegenschaftsportfolio durch die PKBS in irgendeiner Rolle involviert?
- 8) Besteht diese Partnerschaft mit der Baloise heute immer noch? Wenn ja, wie sieht diese Zusammenarbeit aus? Wenn nein, warum wurde diese Zusammenarbeit aufgelöst?
- 9) Ist der Regierungsrat der Meinung, dass diese Partnerschaft mit Baloise und/oder Naef Immobilien grundsätzlich eine sinnvolle Abweichung von der sonstigen Praxis der PKBS-Immobilienbewirtschaftung darstellt?
- 10) Wie beurteilt der Regierungsrat diese Leerkündigung von über 100 Mietparteien aus sozial- und wohnpolitischer Sicht?
- 11) Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass das Vorgehen bei den genannten Liegenschaften einen klaren Zielkonflikt zwischen renditeorientierter Anlagepolitik und der sozialen Verantwortung einer öffentlich-rechtlichen Vorsorgeeinrichtung offenlegt? Falls nein: weshalb nicht?
- 12) Die PKBS gibt sich selbst Nachhaltigkeitszielsetzungen⁵. Leitsatz 3 erwähnt explizit soziale Kriterien, die bei der Bewirtschaftung des Vermögens zu berücksichtigen seien. Leitsatz 10 benennt Menschenrechte als unverzichtbare soziale Leitplanken explizit. Wohnen ist bekanntlich als Menschenrecht anerkannt. Teilt der Regierungsrat den Umstand, dass die PKBS mit der vorliegenden Leerkündigung direkt gegen ihre eigenen Nachhaltigkeitszielsetzungen verstösst? Falls nein: weshalb nicht?

- 13) Derzeit enthält das kantonale Pensionskassengesetz keine expliziten Vorgaben zur Berücksichtigung sozialer oder wohnpolitischer Auswirkungen von Immobilieninvestitionen. Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass damit wesentliche politische Steuerungsinstrumente fehlen?
- 14) Ist der Regierungsrat bereit zu prüfen, ob entsprechende gesetzliche Leitplanken (z. B. soziale Wirkung, Mieter:innenschutz, Vermeidung von Leerkündigungen, soziale Flankierung von Verdrängung langjähriger Mieter:innen) im Pensionskassengesetz verankert werden sollen?
- 15) Welche konkreten aufsichtsrechtlichen Einflussmöglichkeiten hat der Regierungsrat heute auf die Anlage- und Bewirtschaftungspraxis der PKBS – insbesondere bei Immobilienanlagen in angespannten Wohnungsmärkten? Wurden diese Möglichkeiten im vorliegenden Fall genutzt? Wenn nein, weshalb nicht?
- 16) In welchem Umfang genehmigt oder beeinflusst der Regierungsrat die Anlagereglemente der PKBS? Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf, um darin verbindliche soziale Mindeststandards für Immobilienanlagen festzuschreiben, sowie sie bereits in den oben genannten Nachhaltigkeitszielsetzungen festgehalten sind?
- 17) Ist der Regierungsrat bereit zu prüfen, ob die PKBS künftig regelmässig und öffentlich über die sozialen Auswirkungen ihrer Immobilienanlagen berichten soll (z. B. Anzahl Kündigungen, Mietzinsentwicklung, Sanierungsfolgen)?
- 18) Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass die Anlagepolitik der PKBS nicht in Widerspruch zur Wohn-, Sozial- und Bodenpolitik des Kantons Basel-Stadt gerät? Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass öffentliche Vorsorgegelder nicht zur Verschärfung der Wohnkrise und Verdrängung von Mieter:innen beitragen dürfen – weder im eigenen Kanton noch in anderen Städten?

¹ <https://www.lexfind.ch/fe/it/tol/31561/fr>

² https://www.pkbs.ch/de/news/news-detail/pensionskasse-basel-stadt-investiert-in-wohnliegenschaften-in-der-stadt-genf/?utm_source=chatgpt.com

³ Vgl. bereits eingereichte Interpellation von Patrizia Bernasconi <https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100411/000000411867.pdf>

⁴ https://www.baloise.com/en/home/news-stories/news/media-releases/2020/pensionskasse-basel-stadt-and-baloise-form-partnership.html?utm_source=chatgpt.com

⁵ <https://www.pkbs.ch/de/ueber-uns/vermoegensanlagen/nachhaltigkeit/>

Ivo Balmer