



An den Grossen Rat

26.5040.02

FD/P265040

Basel, 4. März 2026

Regierungsratsbeschluss vom 3. März 2026

Interpellation Nr. 6 Ivo Balmer betreffend Leerkündigung von über 100 Mietparteien durch die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) in der Stadt Genf

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 4. Februar 2026)

«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?

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

- 4) Hat der Regierungsrat Kenntnis davon, dass die Liegenschaftsverwaltung an die private Firma Naef 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 Leitplanke 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-wohnliegenschaft-en-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»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitende Bemerkungen

Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) ist eine öffentlich-rechtliche Vorsorgeeinrichtung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie bezweckt die berufliche Vorsorge für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kantons Basel-Stadt und weiterer angeschlossener Arbeitgebenden und schützt die Versicherten und deren Angehörige gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Tod und Invalidität.

Für die Aufsicht ist die BSABB, BVG- und Stiftungsaufsicht beider Basel zuständig. Diese prüft insbesondere die Organisation, zweckgemässe Vermögensverwendung, die Verwendung der Anlagen der PKBS und die Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorgaben.

Der Regierungsrat wählt sechs von zwölf Mitgliedern des Verwaltungsrats der PKBS. Die übrigen sechs Mitglieder werden durch die versicherten Arbeitnehmenden gewählt. Der Verwaltungsrat nimmt die Gesamtleitung wahr und sorgt für die Erfüllung der Aufgaben nach Massgabe der Vorgaben (siehe dazu auch Art. 51a Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982, BVG, SR 831.40). Entscheidungen wie Käufe, Sanierungen, das Vorgehen bei solchen Sanierungen, Mandatierungen etc. liegen in der Zuständigkeit der PKBS, richten sich nach deren Organisationsprozessen.

Der Grosse Rat und der Regierungsrat werden jährlich im Rahmen eines Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichts über die Tätigkeiten der PKBS informiert.

Verschiedene Fragestellungen der vorliegenden Interpellation gehören in die Kompetenzzuständigkeit der PKBS. Der Regierungsrat hat die PKBS zur Stellungnahme zu diesen Fragen eingeladen. Deren Beantwortungen sind nachstehend entsprechend abgebildet.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Seit wann ist dem Regierungsrat bekannt, dass bei Genfer Liegenschaften der PKBS, Kündigungen in grossem Umfang (Leerkündigungen) ausgesprochen wurden?*

Der Verwaltungsrat der PKBS wurde am 26. November 2025 über das Vorgehen informiert.

- 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?*

Zur Aufsicht über die PKBS sei auf die einleitenden Bemerkungen verwiesen. Der Regierungsrat erwartet jedoch, dass die PKBS eine Etappierung der Sanierung nochmals vertieft prüft.

- 3. Wieso kommuniziert die PKBS in oben genannter Sache nicht selbständig, sondern nur indirekt über die privaten Firma Naef Immobilien in Genf?*

Die PKBS nimmt dazu wie folgt Stellung:

Beauftragt mit der Kommunikation im Projekt Carl-Vogt ist grundsätzlich die zuständige Vermögensverwalterin bzw. deren vor Ort zuständige Immobilienverwaltung. Damit ist sichergestellt, dass jegliche Kommunikation aus einer Hand in erster Linie gegenüber den Mietparteien und in zweite Linie gegenüber anderen Interessengruppen sichergestellt ist. Sämtliche Kommunikationen in Zusammenhang mit dem Projekt Carl-Vogt werden durch die PKBS freigegeben.

- 4. Hat der Regierungsrat Kenntnis davon, dass die Liegenschaftsverwaltung an die private Firma Naef Immobilien in Genf ausgelagert wurde? Wenn nein, wer verwaltet die Immobilien der PKBS in Genf?*

Die PKBS nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die PKBS hat die Baloise Asset Management AG als Vermögensverwalterin mit der Verwaltung des Portfolios in Genf beauftragt. Mit der Liegenschaftsverwaltung ist Naef Immobilien beauftragt.

- 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?*

Die PKBS nimmt wie folgt Stellung:

Immobilien Basel-Stadt (IBS) ist im Auftragsverhältnis für die Liegenschaften der PKBS in der Deutschschweiz zuständig. Baloise Asset Management AG ist eine der grössten institutionellen Immobilienbesitzenden in der Westschweiz und verfügt dadurch über die notwendige Expertise im Raum Genf. Sie stellt sämtliche Aktivitäten in französischer Sprache sicher.

- 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?*

Die PKBS ist frei bei der Wahl der Vermögensverwaltung (siehe dazu auch die einleitenden Bemerkungen und die Antworten der PKBS zu den Fragen 4 und 5).

7. *In den Mitteilungen von 2020 wurde von einer aktiven Partnerschaft mit der damaligen Baloise 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?*

Die PKBS äussert sich dazu wie folgt:

Die Partnerschaft mit der Baloise Asset Management AG wurde im Jahr 2020 eingegangen und besteht seither unverändert. Helvetia Baloise (bisher Baloise) stand der PKBS beim Kauf der Immobilie in Genf beratend zur Seite und fungiert im Rahmen der Partnerschaft seither als Vermögensverwalterin für diese Liegenschaften.

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?*

Der Regierungsrat verweist hierzu auf die einleitenden Bemerkungen. Er kann die Vorgehensweise der PKBS nachvollziehen.

10. *Wie beurteilt der Regierungsrat diese Leerkündigung von über 100 Mietparteien aus sozial- und wohnpolitischer Sicht?*

Die PKBS kennt die sozialpolitische Werthaltung des Regierungsrates. Er ist überzeugt, dass die PKBS sozialverträglichen Lösungen im Rahmen ihrer Gesamtbetrachtung die entsprechende Bedeutung beimisst. Davon zeugt bspw. bei der Immobilie in Genf, dass die Mietenden frühzeitig über die Kündigung informiert wurden und umfassende Begleitangebote für die Mietenden zur Verfügung stehen. Auch wird die PKBS den geplanten Ablauf der Sanierung in Genf noch einmal vertieft prüfen, insbesondere bezüglich einer Etappierung der Sanierung (siehe dazu auch die Stellungnahmen der PKBS zur Interpellation Nr. 4 von Patrizia Bernasconi betreffend Massenkündigung von 107 Mietverhältnissen in Genf durch die Pensionskasse Basel-Stadt – renditegetriebene Verdrängung trotz Art. 42 LDTR?, Geschäft Nr. 26.5027).

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?*

Der Regierungsrat weiss um diese Herausforderung für die PKBS und erwartet, dass sie sozialverträglichen Lösungen im Rahmen ihrer Anlagepolitik angemessen Rechnung trägt.

12. *Die PKBS gibt sich selbst Nachhaltigkeitszielsetzungen. Leitsatz 3 erwähnt explizit soziale Kriterien, die bei der Bewirtschaftung des Vermögens zu berücksichtigen seien. Leitsatz 10 benennt Menschenrechte als unverzichtbare soziale Leitplanke 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?*

Die PKBS nimmt zu dieser Fragestellung wie folgt Stellung:

Der Begriff der Nachhaltigkeit definiert sich durch das Zusammenspiel der drei Aspekte Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Alle drei Aspekte sind aufs Engste miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsfeld. Ziel der Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement ist nicht die Maximierung eines der drei Aspekte, sondern die Optimierung eines jeden Aspekts unter Berücksichtigung der anderen beiden. Die Sanierungszyklen und die Eingriffstiefe werden bei jeder Sanierung im Einzelfall und unter ganzheitlicher Betrachtung der Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung des aktuellen Stands der Technik festgelegt. Die Sanierungsintervalle und die Eingriffstiefen werden unter dem Gesichtspunkt optimaler Lebenszykluskosten festgelegt.

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?*

Die regulatorischen Kompetenzen im Bereich der beruflichen Vorsorge richten sich in der Hauptsache nach den übergeordneten Vorgaben des Bundes und lassen grundsätzlich wenig Spielraum für kantonale Regelungen zu. Leitbestimmungen wird die PKBS daher immer im Kontext der übergeordneten Aufgabenstellungen betrachten müssen. Unabhängig davon ist der Regierungsrat überzeugt, dass die PKBS den politischen Werthaltungen des Kantons Basel-Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Rechnung trägt.

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?*

Der Regierungsrat verweist hierzu auf die einleitenden Bemerkungen.

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)?*

Der Regierungsrat wird dieses Einbringen gerne an die PKBS weiterleiten und sie einladen, im Rahmen ihrer jährlichen Berichterstattung an den Grossen Rat und den Regierungsrat zur Thematik zu berichten.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

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?*

Der Regierungsrat verweist hierzu auf die einleitenden Bemerkungen sowie Antwort zu Frage 10.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin