

Antwort auf die Interpellation 63

Leerkündigung Adligenstrasse: Anlagestrategie der Pensionskasse Stadt Luzern auf Buckel der Mieter*innen?

Daniel Gähwiler namens der SP/JUSO-Fraktion vom 27. März 2025
StB 690 vom 17. September 2025

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 27. November 2025 beantwortet

Ausgangslage

Der Interpellant bezieht sich auf die Information der Pensionskasse Stadt Luzern (PKSL) zu ihrem Sanierungsprojekt an der Adligenstrasse 3/5 und 9/11 in Emmen. Die Pensionskasse hatte ihre Mieterinnen und Mieter am 18. Februar 2025 und die Öffentlichkeit am 19. Februar 2025 informiert, dass eine Sanierung der zwei Häuser notwendig sei und dass diese aufgrund der tiefgreifenden Bauarbeiten nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden könne.

Der Interpellant schliesst daraus, dass dadurch preisgünstige Wohnungen in grosser Zahl verloren gingen. Weiter weist er darauf hin, dass der Verlust der Wohnung und des gewohnten Umfeldes eine grosse Belastung für die Betroffenen darstellen könne (Wegfall wichtiger sozialer Kontakte und Freundschaften, Veränderungen im Arbeits- oder Bildungsumfeld, in der Gesundheitsversorgung oder bei der Kinderbetreuung). Wer einen solch massiven Eingriff vornehme, solle diesen entsprechend begründen können. Dies umso mehr, wenn es sich um eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Luzern handle.

Vorbemerkungen

Die PKSL ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Luzern mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die PKSL ist eine Vorsorgeeinrichtung im Sinne des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge ([BVG](#); SR 831.40) und untersteht der Aufsicht der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA). Sie hat die Aufgabe, die gesetzlich vorgeschriebene berufliche Vorsorge für die Arbeitnehmenden der Stadt Luzern sowie der angeschlossenen Betriebe sicherzustellen. Der Stadt Luzern steht weder ein Instruktions- noch ein Aufsichtsrecht gegenüber der PKSL und ihrem obersten Führungsgremium (Pensionskommission PKOM¹) zu. Die Stadt Luzern als Gründerin der PKSL ist an die bundesrechtlich statuierte Unabhängigkeit der Vorsorgeeinrichtungen gebunden (vgl. Rechtsgutachten, S. 55 f.). Ihre Einflussnahme ist auf Festsetzung der organisatorischen Grundzüge der PKSL und die Regelung der Finanzierung der Beiträge beschränkt. Mit der BVG-Revision (Struktur- und Finanzreform 2010) wurde die politische Einflussnahme auf die Tätigkeit der Vorsorgeeinrichtungen gesetzlich unterbunden. Dies, nachdem Kantone und Gemeinden in unzähligen Fällen auf mannigfaltige Weise zum Nachteil der Versicherten Einfluss auf die Geschicke der Vorsorgeeinrichtungen genommen hatten. Das heisst, auch wenn die PKSL auf eine lange Geschichte zurückblicken kann und bei der Gründung der PKSL die

¹ Vgl. dazu [Rechtsgutachten von Dr. iur. Erich Peter](#), Verhältnis der Stadt Luzern zur PKSL und diverse Fragen zur Corporate Governance vom 15. Juli 2021, vgl. zum Ganzen auch [Festschrift zum 100-jährigen Jubiläum der PKSL](#).

Gelder der Kasse durch die Stadt verwaltet wurden, erlauben es heute die gesetzlichen Vorgaben des BVG nicht mehr, dass die Gründerin Einfluss nimmt auf die operativen Tätigkeiten der PKSL.

Die PKSL hat den Auftrag, die Altersguthaben der Versicherten so zu verwalten, dass die Sicherheit der Erfüllung der Vorsorgezwecke² gewährleistet ist (Art. 50 Abs. 2 der Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge [BVV 2; SR 831.441.1]). Sie ist somit gehalten, einerseits entsprechende Renditen auf ihren Vermögensanlagen zu erzielen, andererseits müssen die Vermögensanlagen auch sicher sein, damit die Versicherten und die angeschlossenen Arbeitgeberinnen nicht zu Sanierungsleistungen herangezogen werden müssen. Mit 4'088 Versicherten bei 2'407 Rentenbeziehenden weist die PKSL eine eher tiefe Risikofähigkeit auf. Die PKSL verfügt in und um die Stadt Luzern über rund 1'300 Wohnungen. Damit kommt ihr als Vermieterin auch eine soziale Verantwortung zu. Durch die Erarbeitung der ESG-Strategie (insbesondere im Immobilienbereich) zeigt die PKSL, dass sie sich dieser Verantwortung bewusst ist und gewährleistet, dass alle Nachhaltigkeitsdimensionen und somit auch die sozialen Aspekte bei der Immobilienbewirtschaftung berücksichtigt werden. Dazu gehört auch, dass die PKSL langjährige Mietverhältnisse wertschätzt, da dadurch nicht nur den Mietenden ein stabiles Lebensumfeld ermöglicht wird, sondern auch der Betriebsaufwand für die Vermietung tief gehalten werden kann.

Wie der Interpellant richtig vorbringt, werden durch die Sanierung der Wohnungen die Mieten steigen. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungen mit der Sanierung erhalten bleiben. Sie werden teurer, bleiben aber preisgünstiger als Wohnungen in einem Neubau. Die PKSL hat mit ihrem Neubau im Würzenbach-Quartier 53 neue Wohnungen geschaffen und damit einen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums geleistet.

Zu den einzelnen Fragen

Zu 1.:

Wurde der Stadtrat von der PKSL darüber in Kenntnis gesetzt, dass für die Immobilien Adligenstrasse 3/5 und 9/11 ein Sanierungsprojekt, welches auf Leerkündigungen statt auf Sozialverträglichkeit setzt, entwickelt wurde?

Die Finanzdirektion wurde frühzeitig über das Projekt informiert. Eine Kündigung der Mietwohnung ist für die Betroffenen eine schwerwiegende Veränderung der Lebensumstände. Deshalb schätzt der Stadtrat, dass die PKSL die betroffenen Mieterinnen und Mieter frühzeitig informierte, sie vorbildlich mit einem umfassenden Massnahmenpaket unterstützt und dadurch die Kündigungen möglichst sozialverträglich umsetzt.

Die PKSL führt in ihrer Medienmitteilung vom 19. Februar 2025 aus, sie habe verschiedene Varianten der Sanierung sorgfältig geprüft. Aufgrund des tiefen Eingriffs in die Bausubstanz und des dadurch entstehenden starken Lärms und Schmutzes sei eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht möglich. Unter anderem ist die PKSL verpflichtet, die Erdbebensicherheit der Gebäude an die heutigen Vorschriften anzupassen. Dafür werden in jedem Stockwerk an mehreren Stellen Teile des Bodens und der Wände herausgebrochen und Stahlplatten eingebaut.

Die PKSL hat die betroffenen Mieterinnen und Mieter frühzeitig informiert (Information am 19. Februar 2025, geplante Sanierung im Zeitraum 2027–2029). Weiter hat sie ein Massnahmenpaket erarbeitet, das gemäss eigenen Aussagen Folgendes beinhaltet und gewährleistet:

- Beratung: Die PKSL hat vor Ort ein Büro eingerichtet, um Anliegen der Mieterschaft zu klären, Beratung anzubieten und bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Zudem steht eine Infoline für Fragen per E-Mail oder Telefon zur Verfügung.
- Flexible Kündigungsfristen: Mieterinnen und Mieter, die eine neue Wohnung gefunden haben, können kurzfristig ausziehen – die PKSL reduziert die Kündigungsfrist auf einen Monat.
- Wiedereinzug zu Vorzugskonditionen: Allen Mieterinnen und Mietern wird nach der Sanierung eine Wohnung in den sanierten Gebäuden angeboten. Die neuen Mietzinse bleiben fair. Wenn Mietende

² Die berufliche Vorsorge bezweckt, dass die Versicherten im Versicherungsfall die gewohnte Lebenshaltung in angemessener Weise fortsetzen können (Art. 1 Abs. 1 BVG).

wieder in die gleiche Wohnung wie vor der Sanierung ziehen, erhalten sie den bisherigen Mietzins plus den gesetzlich vorgesehenen Beitrag an die Sanierungskosten. Die ungefähre Mietzinsanpassung beträgt je nach Wohnungsgrösse zwischen Fr. 300.– und Fr. 600.– pro Monat.

- Temporäre Wohnungen: Mieterinnen und Mieter der ersten Sanierungsetappe wird vorübergehend eine Wohnung in einem Haus der zweiten Etappe angeboten, solange eine solche verfügbar ist. Mieterinnen und Mieter der zweiten Sanierungsetappe haben die Möglichkeit, direkt in eine freie Wohnung umzuziehen, die in der ersten Etappe saniert wurde.
- Vorrangige Behandlung: Mieterinnen und Mieter werden bevorzugt, wenn sie sich für eine der 1'300 Wohnungen der PKSL in der Region bewerben.
- Finanzielle Beteiligung: Die PKSL beteiligt sich mit Fr. 400.– bis Fr. 600.– an den Umzugskosten.

Zu 2.:

Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorwurf, dass aufgeschobener Unterhalt zum Sanierungsdruck mit den jetzt erfolgten Leerkündigungen an der Adligenstrasse 3/5 und 9/11 führte?

Aus den im Geschäftsbericht der PKSL ausgewiesenen Informationen (insbesondere Investitionen in bestehende Immobilien, Nettorendite aus Immobilien) lässt sich nicht auf einen aufgeschobenen Unterhalt schliessen. Die konkreten Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung (Einbau von Stahlelementen in Wänden und Boden) lassen sich nicht im bewohnten Zustand umsetzen (vgl. dazu auch die [Antwort auf die Interpellation 4](#): «Leerkündigung Zürichstrasse 34, begründeter Einzelfall oder schlechtes Vorbild?» vom 16. Oktober 2024). Der Stadtrat kann vorliegend keine Indizien erkennen, die auf einen aufgeschobenen Unterhalt hinweisen.

Zu 3.:

Ist dem Stadtrat die Unterhaltsstrategie der PKSL bekannt? Setzt diese den Schwerpunkt auf Instandsetzung und Erneuerung mit Vermeidung von umfassenden Sanierungen beziehungsweise Leerkündigungen?

Die PKSL verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie auch mit ihrem Immobilienportfolio ([ESG-Strategie Immobilienportfolio, Direktanlagen der Pensionskasse Stadt Luzern](#)). Diese ist auf der Website der PKSL veröffentlicht und somit dem Stadtrat bekannt. Themen wie der achtsame Umgang mit Menschen und Ressourcen, Nachhaltigkeit und verantwortungsvolles Investieren sind für die PKSL wichtige Anliegen.

Die PKSL hat eine ESG-Strategie für das Immobilienportfolio erarbeitet und berücksichtigt dabei auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit und die Lebenszykluskosten. Die Investitionen in die Dämmung und Erneuerung der Heiz- und Energiesysteme unterstützen die Einhaltung des Zielpfads (Netto-Null bis 2040) bezüglich Energieverbrauch.

Zu 4.:

Ist dem Stadtrat bekannt, wie hoch die werterhaltenden Ausgaben im Immobilienportfolio der PKSL im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert des Immobilienportfolios sind?

Die PKSL veröffentlicht im Geschäftsbericht die Bewertung der Immobilien und die getätigten Investitionen (Kap. 6.7) sowie die erzielten Renditen (Kap. 6.8).

Gemäss Anlagestrategie der PKSL besteht das Ziel, 31 Prozent des Vermögens in Immobilien anzulegen (Bandbreite 25–37 Prozent). Dies geht aus [Anhang 1](#) ihres Anlagereglements hervor. Gegenwärtig sind 32,8 Prozent des Vermögens in Immobilien angelegt. Der Anteil der Immobilien im Verhältnis zum Gesamtvermögen war in den letzten Jahren sehr stabil (seit 2007: zwischen 30 und 35 Prozent). Gemäss [Geschäftsbericht 2024](#) würden die Mietzinserträge der qualitativ hochwertigen Immobilien in und rund um die Stadt Luzern stabile Mietzinserträge generieren. Gerade in Zeiten erhöhter Inflationsraten würden die Immobilien dank ihrem Realwertcharakter weiter an Attraktivität gewinnen.

Die Stadt Luzern als Gründerin der PKSL und als angeschlossene Arbeitgeberin hat ein Interesse daran, dass ihre Arbeitnehmenden gut versichert sind und eine angemessene Verzinsung der Altersguthaben stattfindet. Die Anlagestrategie der PKSL scheint diesem Ziel gerecht zu werden. Aus dem Geschäftsbericht 2024 geht hervor, dass die Vermögensanlagen der PKSL eine Performance von 7,2 Prozent realisierten. Der Deckungsgrad ist von 112,3 auf 118,1 Prozent gestiegen. Die Altersguthaben wurden im Jahr 2024 mit 2 Prozent verzinst und sollen aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs im Jahr 2025 mit 3 Prozent verzinst werden. Weiter wurden die Risikobeiträge von 2,7 auf neu 2,1 Prozent reduziert. Mit dieser Performance bewegt sich die PKSL im oberen Drittel der vergleichbaren Vorsorgeeinrichtungen.

Zu 5.:

Wie steht der Stadtrat zur Zustandsbewertung des Immobilienportfolios der PKSL?

Die Bewertung des Immobilienportfolios wie auch die Renditen der Immobilien-Vermögensanlagen sind im Geschäftsbericht transparent ausgewiesen. Dem Stadtrat steht keine Beurteilung der operativen Tätigkeit der Immobilienbewirtschaftung zu.

Zu 6.:

Sind dem Stadtrat im Immobilienportfolio der PKSL weitere anstehende Sanierungsprojekte bekannt? Falls ja, wie viele Mietverhältnisse sind dabei betroffen.

Nein, der Stadtrat hat keine Informationen zum operativen Bereich der Vermögensanlagen.

Zu 7.:

Hat die PKSL vom Stadtrat den Auftrag, das Immobilienportfolio sozialverträglich zu unterhalten, ähnlich der Berücksichtigung der Klimarisiken im Anlagereglement?

Die PKSL hat den gesetzlichen Auftrag, die Altersguthaben der versicherten Personen zu verwalten und die Leistungen im Versicherungsfall (Alter, Tod, Invalidität) auszurichten. Dem Stadtrat steht es nicht zu, auf die Umsetzung dieser Aufgaben Einfluss zu nehmen.

Die PKSL verfügt sowohl über eine Gesamt-ESG-Strategie wie auch eine ESG-Strategie betreffend ihre Immobilien (vgl. Antwort auf Frage 3). Insbesondere sind dort auch Themen wie ressourcenschonende Erstellung und Sanierung (Ziffer 3.1) und die Dimension Soziales (Ziffer 3.2) beschrieben. Sie nimmt somit bei der Umsetzung des gesetzlichen Auftrages ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr.

Zu 8.:

Wie schätzt der Stadtrat die Sozialverträglichkeit der Unterhaltsstrategie der PKSL ein, beispielsweise im Vergleich zur Unterhaltsstrategie der städtischen Liegenschaften?

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der frühzeitigen, transparenten Information und dem umfassenden Massnahmenpaket die Sanierung der beiden Liegenschaften an der Adligenstrasse 3/5 und 9/11 in Emmen sozialverträglich umgesetzt wird. Die Unterhalts- und Sanierungsstrategie bei städtischen Liegenschaften wurde in der anlässlich der Ratssitzung vom 10. April 2025 beantworteten [Interpellation 4](#): «Leerkündigung Zürichstrasse 34, begründeter Einzelfall oder schlechtes Vorbild» dargelegt.