



Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt

Inhalt

1. Einführung	2
2. Social Bond des Kantons Basel-Stadt	2
3. Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt.....	3
3.1 Mittelverwendung (Use of Proceeds)	4
3.1.1 Kriterien für soziale/gesellschaftliche Projekte.....	5
3.2 Investitionsentscheidungsprozess (Process for Project Evaluation and Selection)	7
3.3 Management der Mittel (Management of Proceeds)	7
3.4 Reporting.....	7
3.5 Externer Bericht (External Review)	8
4. Disclaimer	8

Stand: 23.09.2026

1. Einführung

Der Kanton Basel-Stadt ist gemäss Verfassung verpflichtet, eine nachhaltige Entwicklung anzustreben. Der §15 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt hält die nachhaltige Entwicklung in den «Leitlinien staatlichen Handelns» fest. Demnach orientiert sich der Staat bei der Erfüllung seiner Aufgaben an den Bedürfnissen und am Wohlergehen der Bevölkerung und berücksichtigt gleichzeitig Würde, Persönlichkeit und Eigenverantwortung des Einzelnen. Er erfüllt ökologische, wirtschaftliche und soziale Bedürfnisse der gegenwärtigen Generation und ermöglicht gleichzeitig künftigen Generationen, ihre eigene Lebensweise zu wählen. Dabei wirkt er auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, Chancengleichheit, kulturelle Vielfalt, Integration, Gleichberechtigung und wirtschaftliche Entfaltung hin.

Der Kanton hat ein ganzheitliches Verständnis einer nachhaltigen Entwicklung. Die folgenden sechs Bereiche lassen sich aus der Kantonsverfassung (§ 15) ableiten:

- Bevölkerung
- Staatliches Handeln
- Grundbedürfnisse und das Wohlergehen
- Natürliche Lebensgrundlagen
- Gesellschaftlicher Zusammenhalt
- Wirtschaftliche Entfaltung

Diese sechs Bereiche sind eng verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig auf vielfältige Weise. Der Kanton Basel-Stadt entwickelt sich nachhaltig, wenn diese sechs Bereiche dazu beitragen:

... die heutige Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern - also die natürlichen, sozialen, finanziellen, sowie Sach- und Human-Ressourcen, welche zusammen die heutige Lebensqualität ausmachen.

... die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft zu ermöglichen – also die Möglichkeit zur Anpassung der Gesellschaft an veränderte Lebensbedingungen.

... die generationenbezogene Gerechtigkeit zu gewährleisten – also wenn alle Menschen mit ihrer Lebensweise andere in ihrer Lebensweise nicht beeinträchtigen. Diese Gerechtigkeit ist sowohl zwischen allen heute lebenden Menschen zu gewährleisten als auch zwischen den heutigen und zukünftigen Generationen.

Die Lancierung von Social Bonds soll zur nachhaltigen Entwicklung des Kantons Basel-Stadt beitragen.

Die Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt sind nach den Social Bond Principles (Ausgabe Juni 2025¹) aufgebaut.

2. Social Bond des Kantons Basel-Stadt

Ein Social Bond ist eine Anleihe jeglichen Ranges, definiert in den Emissionsbedingungen – emittiert durch den Kanton Basel-Stadt – wobei sich der Kanton Basel-Stadt verpflichtet, eine Summe gleich der Höhe der Emissionserlöse für Projekte zu verwenden, die als geeignet eingestuft werden. Im Falle einer „senior unsecured“-Anleihe tragen die Investoren kein direktes Kreditrisiko der finanzierten Kreditforderungen und stehen „pari-passu“ mit bestehenden „senior unsecured“-Investoren.

Die Erweiterung unseres Anleihenspektrums durch Social Bonds unterstützt das Ziel der Steigerung der Nachhaltigkeit des Kantons Basel-Stadt.

¹ <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

¹ Marktmieten werden mit Wüest Dimensions / Immodata Cockpit ermittelt (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/> und <https://www.immodatacockpit.ch/>)

² <https://baselbautzukunft.ch/glossar.html>

Mit diesen Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) werden die Vorgehensweise von der Mittelverwendung bis zum externen Bericht beschrieben.

3. Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt

Vorbildfunktion und Nachhaltigkeitsauftrag des Kantons Basel-Stadt

Der Kanton Basel-Stadt nimmt seine Vorbildfunktion und Vorreiterrolle im nachhaltigen Bauen schon seit geraumer Zeit wahr. Zudem nimmt der Kanton die Verantwortung wahr, soziale Projekte zu realisieren.

Mit der Lancierung von Social Bonds fördert der Kanton Basel-Stadt die nachhaltige Entwicklung der Bautätigkeit und schafft damit einen gesellschaftlichen Mehrwert. Social Bonds des Kantons Basel-Stadt stehen dabei für soziales Bauen und tragen zur sozialen Weiterentwicklung bei.

Das Wohnen hat für die Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Es beeinflusst massgeblich den Lebenswandel und das Wohlbefinden. Zudem stellt es einen gewichtigen Fixposten der Lebenshaltungskosten dar. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist die Wohnraumentwicklung daher ein zentrales Thema.

Am 10. Juni 2018 haben die Basler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vier Wohninitiativen angenommen. Zur Umsetzung des neu in der Kantonsverfassung verankerten "Recht auf Wohnen" lancierte der Kanton u.a. das Wohnbauprogramm 1'000+ und stellte 35 Mio. Franken für eine neue Wohnbaustiftung zur Verfügung. Zur Umsetzung des ebenfalls neu in der Kantonsverfassung verankerten Wohnschutzes, haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 28. November 2021 mit der Annahme der Initiative "Ja zum ECHTEN Wohnschutz" einer zusätzlichen Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle bei Sanierung, Umbau oder Abbruch (Ersatzneubau) von bezahlbarem Wohnraum zugestimmt.

Social Bond Principles gemäss International Capital Market Association (ICMA)

Diese Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) folgen dem Aufbau der Social Bond Principles, veröffentlicht von der International Capital Market Association (ICMA). Die Social Bond Principles sind freiwillige Prozessrichtlinien, welche Transparenz und Offenlegung empfehlen und Integrität in der Entwicklung dieses stark wachsenden Marktes fördern.

Nachfolgend ist in Kurzform der empfohlene Ablauf für die Gewährleistung der Transparenz aufgeführt:

Die Social Bond Principles unterscheiden zwischen vier Kernkomponenten und zwei Empfehlungen für erhöhte Transparenz.

Die vier Kernkomponenten sind:

1. Mittelverwendung (Use of Proceeds)
2. Investitionsentscheidungsprozess (Process for Project Evaluation and Selection)
3. Management der Mittel (Management of Proceeds)
4. Reporting

Die zwei Empfehlungen für erhöhte Transparenz sind:

1. Social Bond Framework
2. Externer Bericht (External Review)

¹ Marktmieten werden mit Wüest Dimensions / Immodata Cockpit ermittelt (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/> und <https://www.immodatacockpit.ch/>)

² <https://baselbautzukunft.ch/glossar.html>

3.1 Mittelverwendung (Use of Proceeds)

Das Herzstück eines jeden Social Bonds ist die Festlegung der Mittelverwendung. Die Summe in Höhe des Emissionserlöses eines jeden Social Bonds des Kantons Basel-Stadt wird für die Finanzierung geeigneter Projekte in Kategorien mit eindeutigen Nachhaltigkeitseffekt, der durch die nachfolgenden sozialen Kriterien beschrieben wird, verwendet.

Engagement für preisgünstigen Wohnraum

Der Kanton Basel-Stadt kommt im Rahmen seiner Aufgaben eine wichtige Rolle in der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu. Das Wohnbauprogramm 1000+, innovative Vermietungsmodelle, die Vergabe von Land im Baurecht und der Erwerb sowie die Entwicklung von Arealen haben das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung.

Mit den Social Bond Rahmenbedingungen wird den Investoren das Finanzierungskonzept des Kantons Basel-Stadt transparent dargelegt. Es garantiert eine einheitliche Handhabung aller Social Bonds. Das aktuelle Rahmenwerk beinhaltet sozial nachhaltige Projekte.

Jede ausserhalb dieser Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) einordenbare Finanzierung wird auf keinen Fall mit dem Emissionserlös eines Social Bonds finanziert.

Finanzierung, Refinanzierung und Look-back-Periode

Die Emissionserlöse der Social Bonds des Kantons Basel-Stadt können sowohl zur Finanzierung neuer als auch zur Refinanzierung bestehender, geeigneter Projekte verwendet werden. Der Kanton Basel-Stadt strebt an, den Anteil von Finanzierung und Refinanzierung im Rahmen des jährlichen Reportings offenzulegen. Für refinanzierte Projekte gilt eine Look-back-Periode von 4 Jahren vor Emission des jeweiligen Social Bonds.

Der Kanton Basel-Stadt strebt an, den Emissionserlös eines jeden Social Bonds innerhalb von 24 Monaten nach Emission vollständig geeigneten Projekten zu allozieren.

Auswahlkriterien und Kennzahlen

Als geeignete Social Bond Projekte qualifizieren sich Kauf-, Neubau- und Sanierungsprojekte, welche zum Abschlusszeitpunkt der Finanzierung ein oder mehrere Vergabekriterien für Social Bonds des Kantons Basel-Stadt erfüllen. Folgende Vergabekriterien werden für Social Bonds des Kantons Basel-Stadt angewendet:

¹ Marktmieten werden mit Wüest Dimensions / Immodata Cockpit ermittelt (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/> und <https://www.immodatacockpit.ch/>)

² <https://baselbautzukunft.ch/glossar.html>

3.1.1 Kriterien für soziale/gesellschaftliche Projekte

Mindestens eines der Kriterien ist abgedeckt. Zu jedem Kriterium sind nachfolgend die relevante(n) Zielgruppe(n) sowie die entsprechenden Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen ausgewiesen.

Projektkategorie: Bezahlbarer Wohnraum (Affordable Housing)

Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Bereitstellung oder Erhalt preisgünstiger Wohnraum
Bereitstellung oder Erhalt von Wohnraum zu preisgünstigen Mietzinsen.

- Mietzins mindestens 10% unter den durchschnittlichen Angebotsmieten (Marktmieten¹) vergleichbarer Wohnungen.

Zielgruppe: Personen und Haushalte mit eingeschränktem Zugang zu preisgünstigem Wohnraum aufgrund der allgemeinen Marktmietssituation.



Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Wohnbauprogramm 1000+

Das Wohnbauprogramm 1000+ sieht vor, bis 2035 über 1000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu preisgünstigen Mietzinsen zu vermieten.

- Mietzins 15-20% unter den durchschnittlichen Angebotsmieten (Marktmieten) vergleichbarer Wohnungen.

Zielgruppe: Mieterinnen und Mieter, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind und vom bestehenden Angebot an Marktmietwohnungen nicht ausreichend bedient werden.



Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Vermietungsmodell "Sicheres Wohnen im Alter"

Mieterinnen und Mieter in Liegenschaften im Finanzvermögen können das Vermietungsmodell «Sicheres Wohnen im Alter» unter den folgenden kumulativen Bedingungen in Anspruch nehmen:

- Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter ist älter als 65 Jahre.
- Die neue Wohnung muss mindestens eine 10% kleinere Mietfläche gegenüber der bisherigen Wohnung aufweisen.
- Bei der Wahl der neuen Wohnung gilt eine Belegungsvorschrift: maximale Zimmerzahl = Anzahl Personen + 1.
- Die Verhältnismässigkeit des Wohnungswechsels muss gegeben sein, so soll beispielsweise die Differenz zwischen dem Mietzins der bisherigen Wohnung und der neuen Wohnung maximal 25% betragen.
- Untermiete ist ausgeschlossen.

Zielgruppe: Personen ab 65 Jahren.



Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Basler Kostenmietmodell

¹ Marktmieten werden mit Wüest Dimensions / Immodata Cockpit ermittelt (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/> und <https://www.immodatacockpit.ch/>)

² <https://baselbautzukunft.ch/glossar.html>

Hierbei werden die Abschläge von der Marktmiete zur Kostenmiete² transparent ausgewiesen und sind an die Belegungs- und Einkommensvorgaben geknüpft. Die Belegungsvorschriften haben den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel. Die Einkommensvorgaben entlasten Haushalte, bei denen die Miete 25% oder mehr des Nettoeinkommens ausmachen würden.

- Belegungsvorgabe: Zimmerzahl $\leq$ Anzahl Personen + 1.
- Einkommensvorgabe: Nettoeinkommen $\leq$ Marktmiete brutto pro Jahr x 4.

Zielgruppe: Haushalte, deren Nettoeinkommen im Verhältnis zur Marktmiete eine finanzielle Belastung darstellt.



Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Preisgünstiger Wohnraum für besonders benachteiligte Personen: Sanierung und Erwerb von Bestandesliegenschaften

§16 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, SG 861.500) vom 5. Juni 2013 sieht vor, dass der Kanton zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und kostendeckend an diese vermieten kann:

- Bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen wird das Konzept der Kostenmiete angewendet.

Zielgruppe: Besonders benachteiligte Personen gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) § 16.



Projektkategorie: Zugang zu grundlegenden Dienstleistungen (Access to Essential Services)

Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung

- Erstellung und Unterhalt von Bildungseinrichtungen wie Schulen, Hochschulen, Ausbildungsstätten.
- Erstellung und Unterhalt von Einrichtungen zur Kinderbetreuung wie Kindertagesstätten, Tagesstrukturen.

Zielgruppe: Kinder, Jugendliche und Familien mit Bedarf an Bildungs- und Betreuungsangeboten.

Der Zugang zu den finanzierten Kindertagesstätten und Tagesfamilien ist unabhängig vom Einkommen der Eltern gewährleistet: Gemäss Tagesbetreuungsgesetz (SG 815.100) und Tagesbetreuungsbeitragsverordnung (TBV, SG 815.120) richten sich die Elternbeiträge nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der Familie; bei geringem Einkommen beteiligt sich der Kanton mit einkommensabhängigen Betreuungsbeiträgen an den Kosten, wodurch der Beitrag der Eltern auf höchstens 10% des massgeblichen Einkommens (bis CHF 60'000) begrenzt wird. Damit wird sichergestellt, dass auch einkommensschwache und benachteiligte Familien Zugang zu den finanzierten Betreuungsangeboten haben.



¹ Marktmieten werden mit Wüest Dimensions / Immodata Cockpit ermittelt (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/> und <https://www.immodatacockpit.ch/>)

² <https://baselbautzukunft.ch/glossar.html>

3.2 Investitionsentscheidungsprozess (Process for Project Evaluation and Selection)

Der Investitionsentscheidungsprozess umfasst folgende Elemente: (1) Beteiligte Stellen: Die Finanzverwaltung Basel-Stadt und Immobilien Basel-Stadt entscheiden gemeinsam über die Eignung der Projekte. (2) Prüfschritte: Jedes Projekt wird anhand der in Kapitel 3.1.1 definierten Kriterien geprüft. (3) Genehmigung: Die Finanzverwaltung Basel-Stadt und Immobilien Basel-Stadt genehmigen gemeinsam ein Projekt als geeignet, sofern es mindestens eines der Kriterien erfüllt. (4) Laufende Einhaltung: Da die Kriterien direkt auf gesetzlichen oder verordnungsrechtlichen Grundlagen beruhen (u. a. Wohnraumfördergesetz, kantonale Verordnungen zu den Vermietungsmodellen), ergibt sich die fortlaufende Einhaltung der Eignungsvoraussetzungen unmittelbar aus dieser gesetzlichen Grundlage; eine separate jährliche Einzelprüfung der Miet-/Marktmietdifferenz pro Projekt erfolgt nicht. Im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses identifizieren die Finanzverwaltung Basel-Stadt und Immobilien Basel-Stadt bekannte wesentliche Risiken negativer sozialer oder ökologischer Auswirkungen der zur Finanzierung vorgesehenen Projekte und treffen im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben (u. a. Bau- und Planungsgesetz, Umweltschutzgesetz Basel-Stadt, Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung) geeignete Massnahmen zu deren Minderung. Die Verantwortung für die Überwachung dieser Prüfprozesse liegt bei der Immobilien Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit Finanzverwaltung Basel-Stadt.

3.3 Management der Mittel (Management of Proceeds)

Der Emissionserlös wird ausschliesslich für die Finanzierung der sozialen Projekte verwendet. Falls das Volumen der ausstehenden Social Bonds das gesamthaft ausstehende Volumen für die bei den sozialen Projekten zu allozierende Mittel zu irgendeinem Zeitpunkt überschreitet, so werden die überschüssigen Mittel aus Social Bond Emissionen temporär wie folgt verwendet:

- Vorhalten der Mittel auf Bankkonto

Jede ausserhalb dieser Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) einordenbare Finanzierung wird auf keinen Fall mit dem Emissionserlös eines Social Bonds finanziert.

Verwaltungsansatz der Mittel: Bond-by-Bond

Die Verwaltung der Mittel erfolgt nach dem Bond-by-Bond-Ansatz: Die Emissionserlöse jedes einzelnen Social Bonds des Kantons Basel-Stadt werden separat verwaltet und den geeigneten sozialen Projekten der jeweiligen Anleihe zugeordnet. Der Nettoerlös eines jeden Social Bonds, oder ein diesem Betrag entsprechender Betrag, wird einem Konto oder Subportfolio gutgeschrieben bzw. auf andere geeignete Weise nachverfolgt und durch den Kanton Basel-Stadt im Rahmen eines formellen internen Prozesses bestätigt.

3.4 Reporting

Zusammenstellung der zu finanzierenden sozialen/gesellschaftlichen Projekte für die Social Bonds des Kantons Basel-Stadt inklusive der Mittelverwendung der Emissionen der Social Bonds jeweils pro Projekt /-kategorie und die entsprechenden Informationen zur Entwicklung der Mittelverwendung.

Das jährliche Reporting umfasst sowohl den bereits allozierten als auch den zu einem gegebenen Zeitpunkt noch nicht allozierten Anteil der Emissionserlöse. Nicht allozierte Mittel werden bis zu ihrer vollständigen Zuteilung gemäss Kapitel 3.3 verwaltet und im Reporting entsprechend ausgewiesen.

¹ Marktmieten werden mit Wüest Dimensions / Immodata Cockpit ermittelt (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/> und <https://www.immodatacockpit.ch/>)

² <https://baselbautzukunft.ch/glossar.html>

Diese Angaben werden jährlich und bis zur vollständigen Allokierung der Geldmittel aus den Social Bond Emissionen auf der Homepage der Finanzverwaltung Basel-Stadt veröffentlicht: <https://www.bs.ch/fd/finanzverwaltung/social-bonds-soziale-anleihe>

3.5 Externer Bericht (External Review)

Der Kanton Basel-Stadt hat eine Second Party Opinion von ISS-Corporate eingeholt, um die Transparenz und die Zuverlässigkeit der Social Bond Rahmenbedingungen zu bestätigen. Die Second Party Opinion wird auf der Homepage der Finanzverwaltung Basel-Stadt veröffentlicht: <https://www.bs.ch/fd/finanzverwaltung/social-bonds-soziale-anleihe#reporting-und-weitere-dokumente>

4. Disclaimer

Dieses Social Bond Framework stellt weder ein Angebot zum Kauf noch zum Verkauf von Wertschriften dar und stellt keine spezifische Beratung (steuerlicher, rechtlicher, buchhalterischer oder regulatorischer Art) im Zusammenhang mit Social Bonds oder anderen Wertschriften dar. Der Kanton Basel-Stadt wendet dieses Framework freiwillig und eigenverantwortlich an, ohne sich dabei auf die Social Bond Principles der ICMA zu berufen oder Rückgriff auf diese zu nehmen. Der Kanton Basel-Stadt trägt die alleinige Verantwortung für den Entscheid zur Emission von Social Bonds. Sollte ein Widerspruch zwischen anwendbaren Gesetzen, Verordnungen und den Vorgaben dieses Frameworks bestehen, gehen die massgebenden gesetzlichen Bestimmungen vor.

¹ Marktmieten werden mit Wüest Dimensions / Immodata Cockpit ermittelt (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/> und <https://www.immodatacockpit.ch/>)

² <https://baselbautzukunft.ch/glossar.html>