



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Jahresbericht 2025

**Immobilien
Finanzvermögen**

Basel, im Mai 2026



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Management Summary | 4 |
| 2 | Immobilienportfolio Finanzvermögen | 5 |
| | 2.1 Immobilienstrategie | 5 |
| | 2.2 Portfoliostruktur | 6 |
| | 2.3 Transaktionen | 7 |
| 3 | Nachhaltigkeit | 9 |
| | 3.1 Umwelt und Ökologie | 9 |
| | 3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt | 13 |
| | 3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen) | 16 |
| 4 | Finanzen und Kennzahlen | 17 |
| | 4.1 Jahresrechnung | 17 |
| | 4.2 Kennzahlen | 20 |
| 5 | Projekte | 21 |
| | 5.1 Strategische Projekte | 21 |
| | 5.2 Arealentwicklung zum Wohnen | 22 |
| | 5.3 Arealentwicklung für Wirtschaftsflächen | 33 |

Impressum

Datum der Veröffentlichung: Mai 2026

Herausgeber/Redaktion: Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel

Foto Titelseite: «Wohnhochhaus Rank» ©Studio blomen

Der Jahresbericht ist digital erhältlich: <https://www.bs.ch/fd/ibs>

Die Immobilien des Finanzvermögens 2025

Portfolio



1080

Bebaute / unbebaute Parzellen

157.3

Mio. Franken Bruttoertrag im Finanzvermögen

4.3

Portfolio in Mrd. Franken

127

Wohnungen im 1000+ bezogen

203

Wohnungen im Mietvertrag plus unterstellt

2.3

GWh Solarertrag im Jahr 2025

Investitionen



85

Projekte

134.2

Investitionen in Mio. Franken

3.6

% Total Return

Ziele



1000+

1000 neue, preisgünstige Wohnungen bis 2035

2037

Netto-Null, im Betrieb

3.5

GWp Installierte Leistung bei den PV-Anlagen

1. Management Summary

Der Regierungsrat trägt mit den Immobilien im Finanzvermögen zu einer nachhaltigen Entwicklung des Kantons bei. Im letzten Jahr hat der Kanton sein Immobilienportfolio gezielt weiter entwickelt, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, Wirtschaftsflächen bereitzustellen und die Klimaziele zu erreichen.

**Bis Ende
2025 konnten
127 Wohnungen
im Wohnbau-
programm 1000+
bezogen werden.**

Zu den Schwerpunkten bei der Umsetzung der Strategie gehören die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, die angestrebte CO₂-Neutralität im Betrieb der Liegenschaften sowie die Bereitstellung von Wirtschaftsflächen. Der Total Return des Immobilienportfolios im Finanzvermögen liegt im Jahr 2025 bei 3.6%. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 2.2% und einer Wertänderungsrendite von 1.4% zusammen. Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende des Jahres 2025 rund 4.3 Mrd. Franken und ist damit 147.4 Mio. Franken höher als per Ende 2024.

Die Umsetzung des Wohnbauprogramms 1000+ des Kantons wurde weiter vorangetrieben. Es hat zum Ziel, zwischen 2020 und 2035 über 1000 neue preisgünstige Wohnungen zu schaffen. 2025 konnte unter anderem der Projektwettbewerb für das Wohnhochhaus am Rank mit über 100 geplanten Wohnungen abgeschlossen werden. Ein weiterer Wohnbauwettbewerb wurde für eine Wohnüberbauung auf dem Areal der Messehalle 3 durchgeführt, wo rund 170 preisgünstige Wohnungen entstehen sollen. Im laufenden Projekt «Vita Volta» auf dem Baufeld 5 des Areals Volta Nord (Lysbüchel) wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 1000+ mit rund 125 preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Das Baubewilligungsverfahren dazu ist aktuell in Gang. An der Hochbergerstrasse 158 wurde das ehemalige Bürogebäude des Amts für Umwelt und Energie für Wohnen umgebaut. Im Gebäude mit dem neuen Namen «CoDeck» entstanden 28 Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ sowie Gemeinschafts- und Gewerbeflächen, auf welchen der Verein «tonRaum» professionelle Probe- und Arbeitsräume für Musikschaffende betreibt. Bei der Überbauung «Im Rheinacker» konnten die Umgebungsarbeiten der Grünflächen samt ökologischer Aufwertung abgeschlossen werden.

Als eine der Grundlagen für eine nachhaltige Baukultur wird der Bauteilkatalog von Immobilien Basel-Stadt (<https://bauteile-ibs.ch/>) eingesetzt und bildet eine wichtige Grundlage zur Wiederverwendung von Bauteilen und der Reduktion der grauen Energie. Die Umsetzung der Klimaschutzstrategie «Netto-Null bis 2037» wurde in den Projekten weiter vorangetrieben. Der CO₂-Ausstoss im Jahr 2025 betrug 7.05kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche und liegt damit rund 50% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (14.1kg). Insgesamt konnte der CO₂-Ausstoss von rund 26kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um 72.9% auf 7.05kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 2025 gesenkt werden. Insgesamt produzierten die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Liegenschaften des Finanzvermögens im Berichtsjahr rund 2280 MWh Solarstrom. In vielen weiteren Projekten ist die Umsetzung von Photovoltaik-Anlagen konkret geplant oder bereits in der Erstellung und spiegelt somit den kontinuierlichen Ausbau der Solarenergie im Kanton Basel-Stadt wider.

2. Immobilienportfolio Finanzvermögen

2.1 Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie von 2020 für das Finanzvermögen baut auf den drei Aspekten der Nachhaltigkeit auf. Sie definiert fünf strategische Grundsätze, welche sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Ziele verfolgen.

Preisgünstiger Wohnraum in Basel-Stadt

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum hat in Basel die Situation für Wohnungssuchende zunehmend erschwert. Der ergänzte Verfassungsartikel «Recht auf Wohnen» fordert, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Kanton steigt. Der Regierungsrat möchte mit den Immobilien im Finanzvermögen zur Zielerreichung beitragen. Mit dem Wohnbauprogramm 1000+ sollen zwischen 2020 und 2035 über 1000 neue und preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Dabei soll das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus» zur Anwendung kommen. Weiter werden mit Pilotprojekten neue Mietmodelle erprobt, um den heterogenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit rund 680 Baurechtsverträgen im Finanzvermögen gehört Basel zu den grössten Baurechtsgebern in der Schweiz. Land soll auch weiterhin bevorzugt im Baurecht abgegeben werden. Grundstücke, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, werden z.B. in Zusammenarbeit mit dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz zur Ausschreibung angeboten. Immobilien Basel-Stadt nimmt zudem aktiv am Immobilienmarkt teil, um schnell auf Opportunitäten reagieren zu können.

Gleichbehandlung, Fairness und eine langfristige Optik in der Bewirtschaftung der Liegenschaften

Für die Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Finanzvermögen gilt das Prinzip der Gleichbehandlung und der Nicht-Diskriminierung. Der Kanton verfolgt eine faire Mietzinspolitik, berücksichtigt dabei wirtschaftliche sowie soziale Aspekte und kommuniziert offen und transparent gegenüber Kunden, Partnern und der Öffentlichkeit. Wichtig ist in diesem Zusammenhang das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus», mit dem preisgünstiger Wohnraum an Personen, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, vergünstigt vermietet werden kann.

Engagement für die Ansiedlung und den Erhalt von Arbeitsplätzen

Unternehmen sollen in Basel-Stadt expandieren oder sich neu ansiedeln können. Immobilien Basel-Stadt setzt sich daher für eine angemessene Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen im Kanton ein und orientiert sich bei der Entwicklung an der Nachfrage.

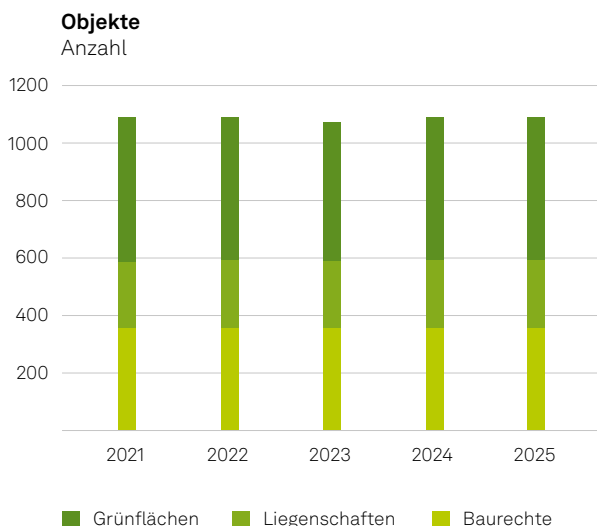
Schonender Umgang mit Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen

Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden energetisch vorbildlich gebaut oder modernisiert, mit dem Ziel, die CO₂-Neutralität im Betrieb des Immobilienportfolios im Finanzvermögen bis 2037 zu erreichen. Immobilien Basel-Stadt unterstützt aktiv die Kreislaufwirtschaft im Rahmen ihrer Bauprojekte. Wiederverwendung von Bauteilen ist ein zentraler Aspekt, um die graue Energie in der Gebäudeerstellung zu reduzieren. In mehreren Pilotprojekten wird die Bauteil-Wiederverwendung erprobt und auch ein Bauteilkatalog geführt. Immobilien Basel-Stadt setzt sich zudem dafür ein, dass bei eigenen Arealentwicklungen natürliche Lebensräume berücksichtigt und gefördert werden.

2.2 Portfoliostruktur

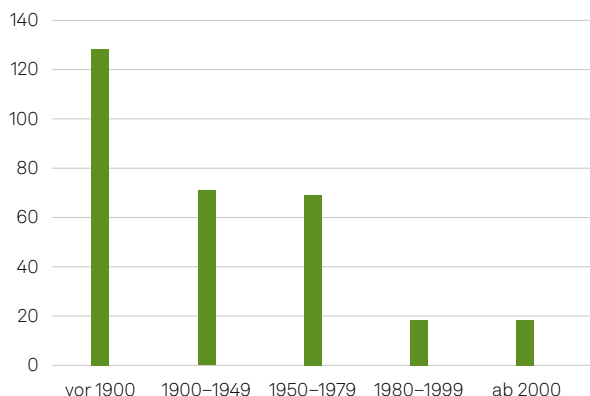
Objekte und Marktwert

Der Gesamtwert der Immobilien ist seit 2007 kontinuierlich gestiegen, während die Anzahl der Objekte in etwa gleichgeblieben ist. Das Portfolio wurde in den letzten Jahren um grössere Liegenschaften und Areale erweitert, kleinere und ausserhalb des Kantons Basel-Stadt liegende Liegenschaften wurden abgegeben. Weitere Gründe für die Entwicklung des Gesamtwerts liegen vor allem in den kontinuierlichen Investitionen in Sanierungen und Entwicklungen grösserer Areale und Liegenschaften sowie neuen und/oder angepassten Baurechten, aber auch in der Marktentwicklung. Im Jahr 2025 ist der Marktwert um 147.4 Mio. Franken auf rund 4.3 Mrd. Franken gestiegen. Dieser Anstieg ist auf Käufe, Neubauten und Sanierungen zurückzuführen. Zudem wirken sich Neubauten, Sanierungen sowie neue Baurechtsverträge und Umwidmungen aus dem Verwaltungsvermögen positiv auf das Ergebnis aus. Nähere Erläuterungen zu diesem Ergebnis finden sich im Kapitel Finanzen und Kennzahlen.

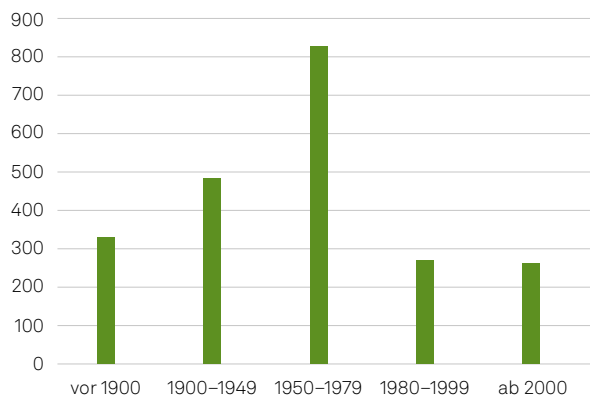


Die Altersstruktur des Portfolios zeigt deutlich, dass ein Grossteil der Liegenschaften im Portfolio vor 1980 erstellt worden ist. In den letzten Jahren wurden laufend Liegenschaften saniert. Durch die heterogene Altersverteilung werden die Investitionen zur Werterhaltung, Modernisierung und Verbesserung der Energieeffizienz im Moment und auch in den nächsten Jahren noch erheblich sein. Im Hinblick auf den CO₂-Absenkpfad und die Erreichung der Ziele sind weitere Investitionen zwingend notwendig und vorgesehen.

Liegenschaften nach Baujahr
Anzahl



Liegenschaften nach Baujahr
Marktwert in Mio. Franken



2.3 Transaktionen

Umsetzung der «Neuen Bodeninitiative» innerhalb der Fünf-Jahresperiode 2021 bis 2025.

Die am 28. Februar 2016 vom Stimmvolk angenommene «Neue Bodeninitiative» definiert klare Rahmenbedingungen im Umgang mit öffentlichem Grundbesitz auf Kantonsgebiet. Die Initiative legt fest, dass der Kanton in den verschiedenen Zonen nicht mehr Land verkaufen als zukaufen darf. Umwidmungen vom Finanzins Verwaltungsvermögen und umgekehrt sowie Flächenbereinigungen mit der Allmendverwaltung werden hierbei nicht berücksichtigt. Im Rahmen eines Monitorings wird jeweils über den Zeitraum der letzten fünf Jahre in Bezug auf die einzelnen Stadtgebiete eine Bilanz geführt. Im Jahr 2025 erfolgten keine Käufe, Verkäufe, neue Baurechte oder Heimfälle von Baurechten.

In allen Zonen gestaltet sich die Nettoveränderung ausgeglichen oder positiv, d. h., dass der Kanton Basel-Stadt im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2025 in keiner Zone mehr Land verkauft als zugekauft hat. Es gab in diesem Zeitraum insgesamt 16 Transaktionen. Davon liegen 13 Kaufgeschäfte mit 81'773 m² in der Zone «Immobilien innerhalb übriger Bauzonen» sowie 3 Kaufgeschäfte mit 14'397 m² in der Zone «Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen». In den Zonen «Altstadt Klein-/Grossbasel» wurden im Betrachtungszeitraum keine Transaktionen getätigt.

Flächenbilanz Kanton BS per 31.12.2025

| Zonen | Käufe (m ²) | | Verkäufe (m ²) | | Saldo (m ²) |
|--|-------------------------|------|----------------------------|------|-------------------------|
| | Σ 2021–2024 | 2025 | Σ 2021–2024 | 2025 | |
| Altstadt Klein-/ Grossbasel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilien innerhalb übriger Bauzonen | 81'773 | 0 | 0 | 0 | 81'773 |
| Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen | 14'397 | 0 | 0 | 0 | 14'397 |

Tabelle: Flächenbilanz Neue Bodeninitiative Zeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2025.

Im Rahmen von finanzrechtlichen Bereinigungen werden regelmässig Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umgewidmet oder umgekehrt. Dabei gilt das Prinzip der mehrheitlichen Nutzung. Gemäss Finanzhaushaltgesetz sind jene Liegenschaften dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, die unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dienen. Im Finanzvermögen befinden sich diejenigen Liegenschaften, die nicht unmittelbar der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen.

Im Jahr 2025 wurden zwei Staatsliegenschaften aus dem Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) sowie vier Staatsliegenschaften aus dem Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) übertragen.

| Umwidmungen | Fläche (m2) | Kommentar |
|---|-----------------------|---------------------------------------|
| Parzelle 1896, Sektion 8, GB Basel, Geviert Bäumlihofstrasse/Allmendstrasse/ Zu den drei Linden | 19'097 m ² | Entwidmung vom VV ins FV (01.07.2025) |
| Parzelle 2085, Sektion 8, GB Basel, Eisenbahnweg 7 und 7A | 8'034 m ² | Entwidmung vom VV ins FV (01.07.2025) |
| Parzelle 1459, Sektion 8, GB Basel, Hammerstrasse 34 | 24 m ² | Widmung vom FV ins VV (01.07.2025) |
| Parzelle 2017, Sektion 4, GB Basel, Röschenzerstrasse 7 | 511 m ² | Widmung vom FV ins VV (01.07.2025) |
| Parzelle 0643, Sektion 8, GB Basel, Grenzacherstrasse 106 (Kiga) | 860 m ² | Widmung vom FV ins VV (01.07.2025) |
| Parzelle 0702, Sektion 8, GB Basel, Grenzacherstrasse 106 (Park) | 2'713 m ² | Widmung vom FV ins VV (01.07.2025) |

Tabelle: Umwidmungen im Jahr 2025

3. Nachhaltigkeit

Begriffsklärung

Das Ziel der Immobilienstrategie im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt ist die Gestaltung eines nachhaltigen Immobilienportfolios im Dienste der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Nachhaltigkeit bedeutet das ausgewogene Miteinander der drei Aspekte Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Alle drei Aspekte sind stark miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis. Das heisst, die Maximierung eines der drei Aspekte kann die Berücksichtigung der anderen Aspekte stören oder verunmöglichen. Das Ziel der Nachhaltigkeit ist daher die Optimierung eines jeden Aspekts unter Berücksichtigung der anderen beiden. Anhand der nachfolgend beschriebenen Projekte und Entwicklungen ist dieses Engagement ersichtlich.

3.1 Umwelt und Ökologie

Mit der Verabschiedung der kantonalen Klimaschutzstrategie sowie dem Klimaschutzaktionsplan im Jahr 2024 wurden umfassende klimaschutzrelevante Anforderungen gesetzlich verankert. In den Legislaturzielen 2025–2029 sind die Ziele im Bereich Klimaschutz, Biodiversität und Schonung natürlicher Ressourcen aktualisiert und klar verankert. Im Fokus steht im Bereich Immobilien die Reduktion der CO₂-Emissionen. An der Abstimmung vom 27.11.2022 hat das Basler Stimmvolk mit Annahme des regierungsrätlichen Gegenvorschlags zur sogenannten «Klimagerechtigkeitsinitiative» das Ziel einer Klimaneutralität des Kantons bis 2037 beschlossen (Netto-Null-Ziel). Sowohl im Energiegesetz als auch in der Verordnung zum Energiegesetz wird die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand erwähnt. Für Bauten im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt gelten erhöhte Anforderungen bezüglich einer Vorbildfunktion sowie der Energienutzung. Seit dem Berichtsjahr 2020 wird für das Finanzvermögen ein aussagekräftiges Energiereporting bezüglich CO₂-Emissionen erstellt und geführt.

Im Immobilienbestand wird bei Neuentwicklungen (z.B. Umnutzung von Bestandsgebäuden auf den Arealen Lysbüchel oder Rosental Mitte) dem Aspekt der grauen Energie Rechnung getragen. Diese mittlerweile schon mehrjährigen Erfahrungen werden in weiteren Projekten vertieft und erweitert. So werden Projektwettbewerbe ausgeschrieben, die konkret die Wiederverwendung von Bauteilen (Re-Use) als integralen Teil der Entwurfsaufgabe vorgeben. Dazu hat Immobilien Basel-Stadt auch ein laufend bewirtschaftetes Lager an Bauteilen aus Rückbauprojekten angelegt, das katalogisiert und online verfügbar gemacht worden ist.

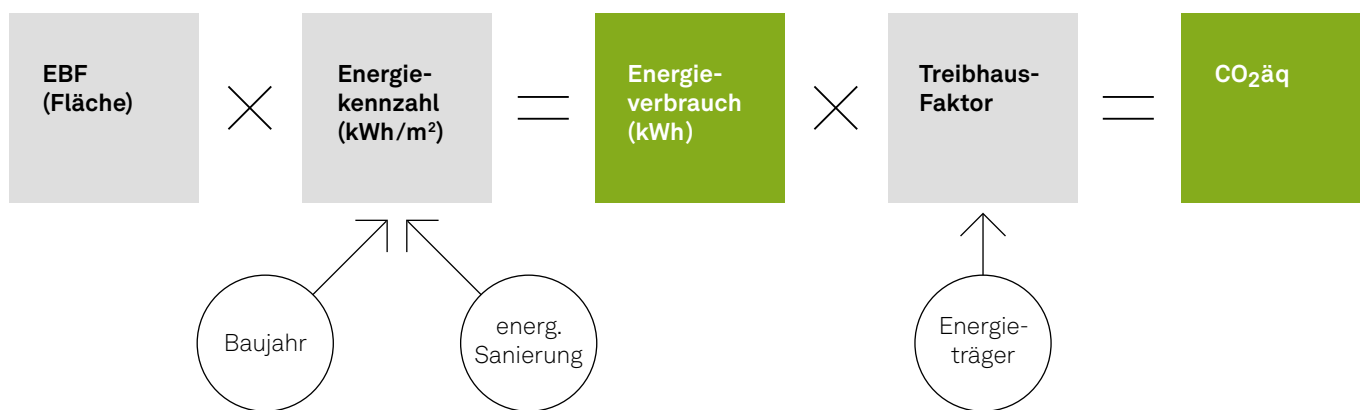
In Sanierungs- und Neubauprojekten werden möglichst innovative Lösungsansätze für die Senkung des Energieverbrauchs gesucht und verfolgt. Auf der Ebene Arealentwicklung sind die Aspekte Stadtklima und Grünraum resp. Versiegelung der Oberflächen wichtig. Für die Entwicklung der Areale Volta Nord (Lysbüchel) und Rosental Mitte sind diesbezüglich mit den kantonalen Fachstellen Konzepte für die Frei- und Grünräume in Erarbeitung oder deren Umsetzung bereits in Planung.

Die Liegenschaften «Im Rheinacker» bilden die grösste zusammenhängende Wohnüberbauung des Kantons mit insgesamt 224 Wohnungen. Die Energie- bzw. Wärmeversorgung erfolgt durch Grundwasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaik-Anlagen mit ca. 560kWp Leistung nahezu 100% energieautark. Weitere Informationen zur Verfolgung der Kriterien Umwelt und Ökologie finden sich in Kapitel 5, in den Absätzen «Areal Lysbüchel – Volta Nord», «Areal am Walkeweg», «Rosental Mitte» sowie bei der Überbauung «Im Rheinacker» und «Schliengerweg 31».

Energie

Ein wichtiger Teil der Strategie im Finanzvermögen ist die Senkung des Energieverbrauchs und eine entsprechende Senkung der CO₂-Emissionen. Durch die Annahme der Energiestrategie 2050 haben sich die energiepolitischen Rahmenbedingungen verändert. Geplante Abgaben auf CO₂-Emissionen, neue kantonale Vorschriften bei der Sanierung und im Neubau sowie Möglichkeiten zur Förderung von nachhaltigen Massnahmen sind wichtige Gründe für ein Reporting des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen auf Portfolioebene.

Die Ermittlung des Energieverbrauchs erfolgt mittels Modellierung. Somit wird sichergestellt, dass energetische Optimierungen durch Erneuerungen/Verbesserungen korrekt abgebildet werden. Das Konzept und die Methodik wurden in Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG festgelegt und folgen branchenüblichen Ansätzen. Die Berechnung erfolgt nach folgendem Grundsatz:



Grafik: Grundsatz Berechnung CO₂-Äquivalent

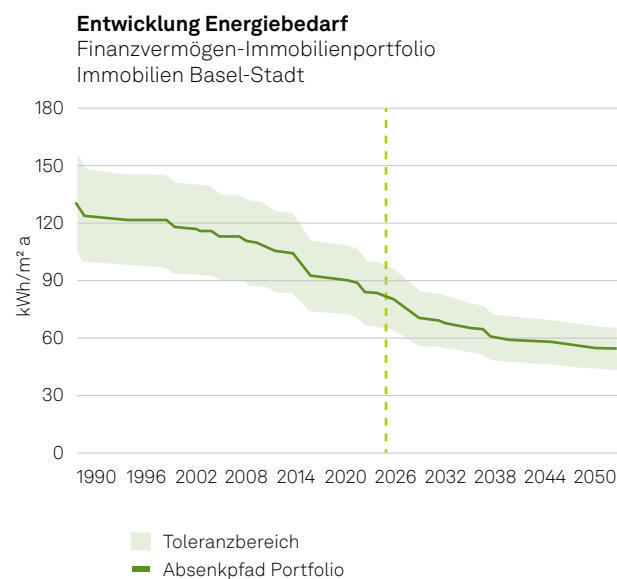
Energieverbrauch und Treibhausgas-Emissionen

Im Jahr 2020 wurde das Portfolio des Finanzvermögens hinsichtlich der Entwicklung des Energiebedarfs ab dem Jahr 1990 bis 2020 sowie vorausschauend bis 2050 ermittelt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde 2020 ein CO₂-Absenkpfad (Skope 1) modelliert mit dem Ziel, bis zum Jahr 2040 eine CO₂-Neutralität im Betrieb zu erreichen.

Die weiteren Aktivitäten richten sich nach den aktualisierten klimapolitischen Zielen wie dem Ziel der Klimaneutralität des Kantons Basel-Stadt bis 2037 und werden dahingehend laufend aktualisiert. So wurde der CO₂-Absenkpfad hinsichtlich des neuen Ziels «Netto-Null bis 2037», aber auch hinsichtlich

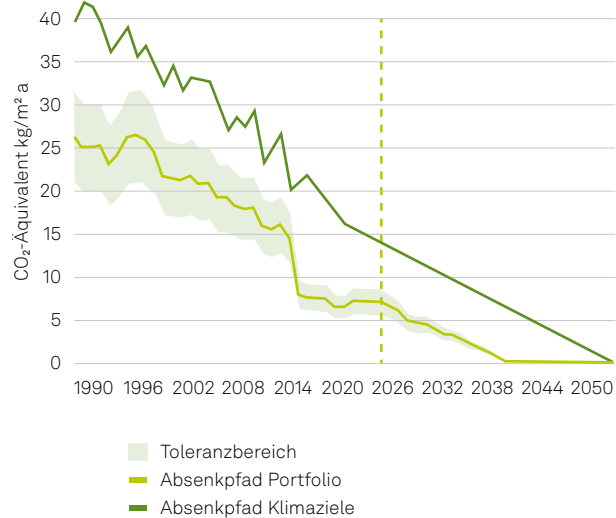
der Portfolioentwicklung mit den Zukäufen, Abgaben und Umwidmungen überprüft und aktualisiert. Seit dem Jahr 1990 ist eine kontinuierliche Verringerung des Energiebedarfs deutlich sichtbar. Dies ist vor allem auf die stetigen Sanierungsmassnahmen im Portfolio zurückzuführen. Die Berechnungen zeigen auf, dass der Energiebedarf der Bestandesliegenschaften im Vergleich zu Neubauten hoch ist. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass die Erstellung wie auch allfällig erfolgte Sanierungen der meisten Liegenschaften weiter zurückliegen und die Hälfte von ihnen zudem ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht. Der durchschnittliche Energiebedarf für das gesamte Portfolio beträgt im Jahr 2025 rund 110.7 kWh/m² Energiebezugsfläche und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0.5% gesenkt. Damit schneidet das Immobilienportfolio im Finanzvermögen bei den Treibhausgasemissionen besser ab als der Schweizer Durchschnitt. Dies ist auf den hohen Anteil an erneuerbarer Fernwärme zurückzuführen.

Die energetische Entwicklung des Portfolios im Finanzvermögen wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst. Zum einen wirken sich Neubauten und Sanierungen, aber auch Käufe, Verkäufe und Umwidmungen auf die energetische Entwicklung aus. Hinzu kommen periodisch angepasste Ökobilanzdaten, welche in den Berechnungen Berücksichtigung finden. Aufgrund dieser Faktoren ist keine lineare, sondern vielmehr eine dynamische energetische Entwicklung zu beobachten.



Die aktualisierten Berechnungen zum CO₂-Absenkpfad haben ergeben, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2025 mit 7.05 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche rund 50% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (14.1 kg) liegt. Dies ist vor allem auf das umweltfreundliche Fernwärmeprodukt des Kantons Basel-Stadt, auf die geringe Anzahl von Ölheizungen im Portfolio und auf die ökologischen Investitionen in den Bestand zurückzuführen. Insgesamt konnte der CO₂-Ausstoss von rund 26 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 72.9% auf rund 7.05 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 2025 gesenkt werden.

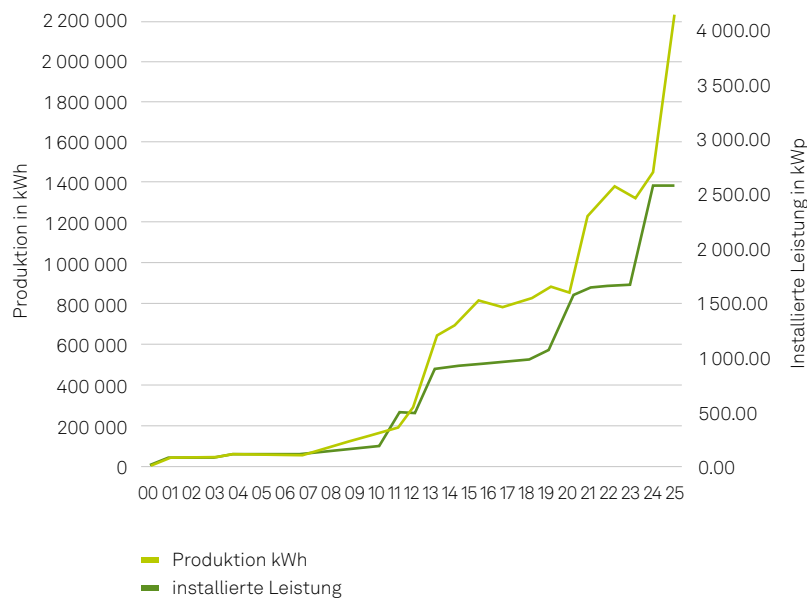
Absenkpfad Immobilien Basel-Stadt und Zielpfad 2030 Pariser Klimaabkommen
2050 netto null



Photovoltaik-Anlagen im Portfolio des Finanzvermögens

Im Jahr 2011 wurden alle Liegenschaften im Finanzvermögen auf ihre Eignung zur Installation einer Photovoltaik-Anlage analysiert und danach die ersten zehn Anlagen installiert sowie in Betrieb genommen. Seither werden stetig neue Photovoltaik-Anlagen auf Dächern von Liegenschaften des Finanzvermögens errichtet (siehe Grafik).

Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden des Finanzvermögens



Die per Ende des Jahres 2025 installierte Leistung auf Dächern des Finanzvermögens entspricht etwa der Deckung des Strombedarfs von rund 650 Haushalten. Insgesamt fällt die Produktion von Solarstrom im Berichtsjahr um ca. 57.1% oder 828'392 kWh höher aus als im Vorjahr. Dieser enorme Anstieg ist auf die neu erstellten Photovoltaik-Anlagen im Rheinacker, an der Uferstrasse 70 und am Hirtenweg sowie auf eine höhere Globalstrahlung 2025 zurückzuführen.

Grundsätzlich ist in allen Sanierungs- und Neubauprojekten sowie bei den Projektentwicklungen des Finanzvermögens die Erstellung von Photovoltaik-Anlagen standardmässig vorgesehen. Nicht nur die Technologie und Preise der Photovoltaik-Anlagen verändern sich laufend, sondern auch die Bedingungen des Bundes hinsichtlich der Förderbeiträge (Einspeisevergütung/Einmalvergütung) und der Betriebsmodelle wie z. B. ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch). Bei der Entscheidung zur Installation neuer Anlagen müssen die jeweiligen Veränderungen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft werden.

3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt

Im Sinne der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit engagiert sich der Kanton mit dem Finanzvermögen für das Wohnen (Eigenentwicklung von Modellen für preisgünstiges Wohnen, Förderung von Genossenschaften und aktive Bodenpolitik, eigene Pilotprojekte im Finanzvermögen), die Wirtschaft (Entwickeln von Wirtschaftsflächen) und die Infrastruktur.

Wohnen

Eine wichtige Aufgabe des Finanzvermögens ist die differenzierte Entwicklung der Wohnliegenschaften und Areale für die gesamte Bevölkerung. Mit rund 2700 Wohnungen verfügt das Finanzvermögen über einen Anteil von rund 2.3% des gesamten Wohnungsbestandes im Kanton Basel-Stadt. Über diesen begrenzten Anteil kann das Finanzvermögen die kantonale Wohnpolitik unterstützen.

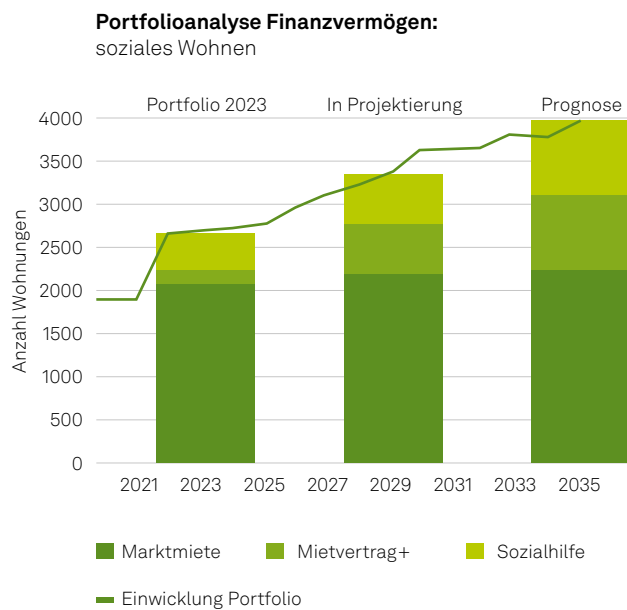
Preisgünstiger Wohnraum, Wohnbauprogramm 1000+

Im Zusammenhang mit dem 2013 beschlossenen Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) und der dazugehörigen Verordnung (WRFV) ist, neben Notwohnungen und Wohnungen für Asylsuchende, die Bereitstellung von Wohnraum für mehrfach Benachteiligte zu einem weiteren Anliegen des Kantons geworden. Per Ende 2025 waren mit 385 rund 16% der Wohnungen im Portfolio des Finanzvermögens direkt an die Sozialhilfe Basel-Stadt vermietet.

Mit dem Wohnbauprogramm 1000+ hat sich der Kanton zum Ziel gesetzt, zwischen 2020 und 2035 mindestens 1000 preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Per Ende 2025 sind 127 Wohnungen erstellt worden. Bis zum Jahr 2029 sind aktuell rund 530 Wohnungen konkret in der Projektierung. Weitere rund 550 Wohnungen sind bis zum Jahr 2035 geplant.

Mietvertrag Plus

Mit dem Mietvertrag Plus können die Mietenden die Wohnungen im Vergleich zur Nettomarktmiete um 20 Prozent günstiger mieten, wenn sie unter anderem Vorgaben zur Belegung (Anzahl Personen pro Wohnung), zum Einkommen und zum Vermögen erfüllen. Generell werden Wohnungen aus dem Wohnbauprogramm 1000+ dem Mietvertrag Plus unterstellt. Das Modell kann aber auch auf Bestandesliegenschaften ausgeweitet werden, so aktuell bei einigen Liegenschaften in der Maiengasse 7/15, Hebelstrasse 52, am Hirtenweg und «Im Rheinacker». Per Ende 2025 waren bei insgesamt 203 Wohnungen der Mietvertrag Plus möglich. Effektiv bestehen per Ende 2025 110 «Mietvertrag Plus»-Verträge bei denen eine Reduktion auf die Nettomiete gewährt wird. Die Erfüllung der Bedingungen des Mietvertrags Plus muss jährlich von der Mieterschaft nachgewiesen werden.



| Liegenschaft | Mietvertrag Plus unterstellt | Anzahl Wohnungen | Effektive Mietverträge Plus |
|-----------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Maiengasse 7/15 | 2023 | 31 | 7 |
| Hebelstrasse 52 | 2023 | 12 | 7 |
| Hirtenweg 14–24 | 2024 | 67 | 33 |
| Landauerstrasse 15–31 | 2025 | 67 | 39 |
| Hochbergerstrasse 158 | 2025 | 22 | 20 |
| Hirtenweg 10 | 2025 | 4 | 4 |
| | | 203 | 110 |

Sicheres Wohnen im Alter

Das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» wurde am 01.07.2017 eingeführt. Hintergrund ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt für langjährige Mietparteien. Es zeigt sich in der Praxis, dass viele Personen mit langjährigen Mietverträgen eine sehr günstige monatliche Miete bezahlen. Gerade ältere Mieterinnen und Mieter finden sich jedoch häufig in veränderten Lebenssituationen wieder und wollen umziehen. Mietende, die über 65 Jahre alt sind und in Liegenschaften

von Immobilien Basel-Stadt (IBS) oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt wohnen, können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von IBS oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt umziehen.

Dabei profitieren sie von mehr Komfort – beispielsweise mit einem Lift – und von einem tieferen Mietzins. Denn der neue Nettomietzins wird anhand einer fixen Formel auf Basis des bisherigen Nettomietzinses berechnet. Voraussetzung ist, dass die neue Wohnung eine mindestens 10% kleinere Fläche hat als die bisherige Wohnung. Seit der Lancierung 2017 wurden 15 Mietverträge nach dem Modell «Sicheres Wohnen im Alter» abgeschlossen. Auslöser sind dabei meist umfassende Sanierungsprojekte, wenn ein Verbleib in den Wohnungen während den Bauarbeiten nicht möglich ist.

Aktive Bodenpolitik und Förderung von Genossenschaften

Mit einer aktiven Bodenpolitik werden einerseits neue Entwicklungen zur Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht. Andererseits ist auch eine aktive Bewirtschaftung der vorhandenen Flächen wichtig, also der haushälterische Umgang mit der begrenzten Ressource Boden. Der Kanton soll nicht nur selber planen und realisieren, sondern durch Baurechtsabgaben auch private Entwicklungen ermöglichen. Mit seinem Portfolio im Finanzvermögen ist der Kanton ein wichtiger Partner der gemeinnützigen Wohnbauträger. So wird die Schaffung von neuen Wohnungen durch Wohnbaugenossenschaften aktiv unterstützt. Dank einer grossen Initiative des Kantons zur Förderung der Genossenschaften besteht mit den laufenden und geplanten Baurechtsabgaben das Potential, die Genossenschaftswohnungen in den kommenden Jahren deutlich zu erhöhen. Auf dem «Westfeld» (ehemals Felix Platter-Areal) sind mittlerweile die meisten der rund 530 geplanten neuen Wohnungen fertiggestellt. Gesamthaft werden auf Arealen des Kantons in den kommenden Jahren weitere neue Genossenschaftswohnungen auf Baurechtsparzellen des Kantons geplant und realisiert – so beispielsweise auf den Arealen Volta Nord und Walkeweg.

Näheres zur konkreten Umsetzung wird in Kapitel 5 in den Absätzen zu den Projekten «Areal Lysbüchel – Volta Nord», und «Areal am Walkeweg» beschrieben.

Wirtschaftsflächen

Der Kanton Basel-Stadt trägt mit dem Erwerb von Arealen für Wirtschaftsflächen auch der Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Basel-Stadt Rechnung. 2016 konnte der Kanton das Areal Rosental Mitte erwerben und 2019 durch den Kauf des verbliebenen Syngenta-Areals arrondieren. So sicherte er sich ein grossflächiges Wirtschaftsareal mit Verdichtungspotential. Rosental Mitte wird zum repräsentativen Wirtschaftsstandort für neu zugezogene oder bereits auf dem Areal ansässige Firmen, auf dem auch gewohnt werden kann. Das Areal wird im Laufe der Transformation geöffnet und zu einem integralen Stadtteil entwickelt.

Das Areal Volta Nord (Lysbüchel) konnte im Jahr 2013 von Immobilien Basel-Stadt gemeinsam mit der Stiftung Habitat von Coop erworben und 2017 ins Portfolio übernommen werden. Im Rahmen der Gesamtentwicklung Volta Nord initiierte und realisierte Immobilien Basel-Stadt die Transformation des ehemaligen Coop Verteilzentrums in das Kultur- und Gewerbehaus ELYS. Das ELYS bietet 20'000m² Fläche für kulturelle und gewerbliche Nutzungen und trägt damit zum vielfältigen Angebot der Stadt bei. Weitere Informationen: www.elys-basel.ch

3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen)

Die Kennzahlen im folgenden Kapitel 4 «Finanzen und Kennzahlen» geben Auskunft über den finanziellen Erfolg. So werden Areale im Baurecht abgegeben, um einerseits gemeinnützigen Wohnbauträgern die Erstellung von preiswertem Wohnraum zu ermöglichen, aber auch, um Privaten Investitionsmöglichkeiten in Gewerbeobjekte zu bieten.

Seit 2018 hat der Kanton Basel-Stadt insgesamt fünf Green Bonds emittiert, um ökologisch nachhaltige Bauprojekte zu finanzieren. Der Kanton Basel-Stadt leistet damit einen Beitrag zur Entwicklung nachhaltiger Anlagelösungen und ermöglicht den Kapitalgebern eine interessante Kapitalanlage.

2022 hat der Kanton Basel-Stadt einen Social Bond lanciert. Die Soziale Anleihe über 110 Millionen Franken wurde erfolgreich am Markt platziert. Damit fördert der Kanton die nachhaltige Entwicklung und den sozialen Wohnungsbau. Der Social Bond wird für das Angebot von preisgünstigem Wohnraum verwendet. Es ist der erste Social Bond, der von der öffentlichen Hand oder einem Schweizer Unternehmen emittiert wurde.

Jährlich wird geprüft, ob es die Möglichkeit gibt, weitere Green/Social Bonds zu emittieren. Die Projekte werden bei Immobilien Basel-Stadt im Finanzvermögen und auch im Verwaltungsvermögen abgewickelt. Mit den Green Bonds werden im Finanz- und Verwaltungsvermögen besonders nachhaltige Projekte finanziert. Diese Projekte zeichnen sich durch eine hohe Energieeffizienz, eine ökologische Bauweise und eine gemischte Nutzerstruktur aus. Sie berücksichtigen den ökologischen, den ökonomischen und den gesellschaftlichen Aspekt der Nachhaltigkeit. Weitere Informationen und Berichte zu den Green und Social Bonds des Kantons Basel-Stadt sind unter folgendem Link abrufbar: <https://www.bs.ch/fd/finanzverwaltung#oeffentliche-anleihen>.

4. Finanzen und Kennzahlen

4.1 Jahresrechnung

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über das finanzielle Ergebnis per 31.12.2025. Nachstehende Tabellen zeigen die Übersicht der einzelnen Konten sowie einige Immobilienkennzahlen. Unterschiede zwischen der Rechnung 2025 und der Rechnung 2024 entstehen vor allem durch nicht planbare Käufe und Verkäufe sowie durch eine Vielzahl von Sanierungsprojekten in Zusammenhang mit der Teuerung.

| Übersicht Konten 2025 (in TCHF) | Rechnung 2025 | Rechnung 2024 | Abweichung absolut | (R25/R24) % |
|--|---------------|---------------|--------------------|-------------|
| Einnahmen | 170'772 | 166'419 | 4'353 | 2.6% |
| Baurechtsabgaben | 1'550 | 889 | 660 | 74.2% |
| Leerstände | 11'523 | 15'505 | -3'982 | -25.7% |
| Ertragsausfälle | 419 | 548 | -129 | -23.6% |
| Brutto-Ist-Ertrag | 157'281 | 149'476 | 7'805 | 5.2% |
| Betriebskosten | 34'572 | 28'215 | 6'357 | 22.5% |
| Ordentlicher Unterhalt | 11'135 | 10'713 | 422 | 3.9% |
| Werterhaltende Investitionen | 24'072 | 32'335 | -8'263 | -25.6% |
| Immobilienenerfolg | 87'502 | 78'212 | 9'289 | 11.9% |
| Realisierte Verkaufsgewinne/-verluste | 167 | 284 | -116 | -41.0% |
| Cashflow vor Wertvermehrung | 87'669 | 78'496 | 9'173 | 11.7% |
| Netto-Cashflow-Rendite | 2.2% | 2.0% | -0.2% | 10.0% |
| Wertvermehrnde Investitionen (inkl. Käufe) | 110'143 | 149'725 | -39'582 | -26.4% |
| Wertänderung | 58'615 | 21'744 | 36'871 | 169.6% |
| Wertänderungsrendite | 1.4% | 0.5% | 0.9% | 180.0% |
| Total Return | 3.6% | 2.5% | 1.0% | 40.2% |
| Total Investitionen | 134'215 | 182'060 | -47'845 | -26.3% |

Tabelle: Jahresrechnung 2025 und 2024 Portfolio Finanzvermögen

Im Jahr 2025 erhöhten sich die Einnahmen im Vergleich zu 2024 um 2.6%. Zu der Ertragssteigerung führten Neuvermietungen nach Sanierungen (+1.6 Mio. Franken), die erfolgreiche Vermarktung von Gewerbeflächen (+1.5 Mio. Franken) sowie Baurechtszinsanpassungen und nicht budgetierte Erträge aus Zukäufen (+1.2 Mio. Franken). Bei den Parkhäusern hat sich die Einnahmesituation weiter konsolidiert und gesteigert. Mit dem neuen Parkhaus Horburg konnte der Ertrag insgesamt um 1.2 Mio. Franken gegenüber 2024 gesteigert werden.

Der Leerstand beträgt 11.5 Mio. Franken und ist im Vergleich zum Vorjahr um 4.0 Mio. Franken gesunken. Dazu trugen im Wesentlichen die Vermarktung leerstehender Gewerbeflächen sowie Neuvermietungen nach Sanierung bei. Ein Grossteil des Leerstands ist weiterhin auf strategische Leerstände infolge grosser Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Vor allem die Entwicklung von Rosental Mitte ist verbunden mit einem hohen, strategischen Leerstand, welcher auch in den nächsten Jahren hoch ausfallen wird. Im Jahr 2025 wurden auf Rosental Mitte verschiedene Mietverhältnisse neu abgeschlossen, so dass sich der Leerstand um 0.6 Mio. Franken reduzierte.

Die Baurechtsabgaben sind aufgrund von Baurechtszinsanpassungen von Liegenschaften auf dem Hafenerimeter (+0.5 Mio. Franken), die sich im Baurecht von den Schweizerischen Rheinhäfen befinden, und mit dem Bürgerhospital (+0.1 Mio. Franken) um insgesamt 0.6 Mio. Franken gestiegen. Bei den Ertragsausfällen kam es zu einem Rückgang von rund 0.1 Mio. Franken durch teilweise Auflösung der Rückstellungen für Ertragsausfälle. Die Betriebskosten fallen im Vergleich zum Vorjahr um rund 6.4 Mio. Franken höher aus. Im Jahr 2025 wurden Grundstücksgewinnsteuern aus einem Verkaufsgeschäft im Jahr 2023 in Baselland in Höhe von 3.4 Mio. Franken fällig. Weiterhin führten erhöhte Betriebskosten aufgrund Vermietung und Entwicklung bei den Projekten Rosental Mitte (+1.0 Mio. Franken), Wohnhochhaus Rankstrasse (+0.5 Mio. Franken), Reinerstrasse 111 – Neubau FHNW (+0.4 Mio. Franken), Messehalle 3 (+0.3 Mio. Franken), Erlkönigweg 30 – Bahnkantine (+0.3 Mio. Franken) und Industriereal Baden-/Neuhausstrasse (+0.3 Mio. Franken) zu dem Anstieg. Der laufende Unterhalt fällt mit 11.1 Mio. Franken 0.4 Mio. Franken höher aus als 2024. Ursache hierfür sind die unregelmässig anfallende Unterhaltsmassnahmen. Insgesamt sind Schwankungen in dieser Grössenordnung aufgrund der grossen Liegenschaften und Areale als normal zu betrachten.

Bei den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen handelt es sich in der Summe um die Gesamtinvestitionen. Diese fallen im Jahr 2025 mit 134.2 Mio. Franken deutlich niedriger aus als im Vorjahr. Aufgrund getätigter Kaufgeschäfte (Vogesenstrasse 152, Reiterstrasse 1, Wiesendamm 4, Sportplatz Rheinacker, ARA Chemie) im Jahr 2024 fielen die werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen im Vorjahr außergewöhnlich hoch aus. Schwankungen dieser Grössenordnung entstehen aufgrund nicht planbarer Kaufopportunitäten (siehe Kapitel 2.3) in den wertvermehrenden Investitionen.

Zusätzlich wirken sich Projektverschiebungen und Projektverzögerungen aus. Diese entstehen zum einen aus neuen Gesetzgebungen und den damit verbundenen, nachgelagerten Prozessen im Planungs- und Bewilligungsverfahren. Zum anderen führen immer höhere Anforderungen, z.B. hinsichtlich dem klimaneutralen Bauen, Bauteilwiderverwendung, Schwammstadt, etc. zu einer steigenden Komplexität und Grösse in den Projekten. Deshalb kommt es in der Planung und im Bau zu Verzögerungen (z. B. Einsprachen bei Baugesuchen, Untersuchungen der Denkmalpflege oder der archäologischen Bodenforschung, notwendige Kostenoptimierungen, Projektänderungen, etc.). Diese sind wie Käu-

fe und Verkäufe nicht planbar und können von Jahr zu Jahr stark variieren.

Unter dem Strich fällt der Immobilienerfolg aufgrund der oben beschriebenen Effekte per Saldo um 9.3 Mio. Franken höher aus als im Vorjahr. Der Cashflow vor Wertvermehrung fällt gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Leerstände, Betriebskosten und werterhaltender Investitionen um 9.2 Mio. Franken höher aus. Die Netto-Cashflow-Rendite liegt mit 2.2% etwas über dem Vorjahr. Die Wertänderung beträgt 58.6 Mio. Franken. Ursache hierfür ist die starke Investitionstätigkeit in Neubau- und Sanierungsprojekten. Der Total Return als wichtige Kennzahl von Immobilienanlagen beträgt 3.6%. Der Total Return von Immobilienanlagen ist die Gesamtrendite, die sich aus dem laufenden Cashflow (Nettomieteinnahmen) und der Wertänderung (Veränderung des Marktwerts) der Immobilie zusammensetzt.

Veränderung 2025 – 2024

| Kategorie | Marktwert 31.12.2025 (Mio. Franken) | Marktwert 31.12.2024 (Mio. Franken) | Total (Mio. Franken) | Wertänderung (Mio. Franken) | Wertvermehrung (Mio. Franken) |
|----------------|---|---|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Baurechte | 1762.5 | 1710.5 | 51.8 | 58.3 | 1.6 |
| Liegenschaften | 2445.7 | 2350.4 | 95.3 | 0.2 | 97.9 |
| Grünflächen | 76.7 | 76.4 | 0.3 | 0.2 | 0.1 |
| Total | 4284.7 | 4137.3 | 147.4 | 58.6 | 99.6 |

Tabelle: Übersicht Wertänderung Portfolio Finanzvermögen 2025

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende 2025 ca. 4.3 Mrd. Franken und ist damit 147.4 Mio. Franken höher als per Ende 2024. Der Anstieg resultiert aus Bewertungsgewinnen sowie wertvermehrenden Investitionen bei Neubauten und Sanierungen (siehe Kapitel 2.3).

Bei der Wertänderung wirkt sich weiterhin die Teuerung in den Projekten dämpfend aus. Die 2025 vorgenommene Anpassung der Bewertungsparameter an den Markt (Senkung Diskontsatz um 15 Basispunkte) stützt die Wertänderung. Die Teuerung wird durch mehrere Parameter wie z. B. die Inflation, Lieferengpässe aufgrund unterbrochener Lieferketten, verstärkter Nachfrage oder aufgrund Verknappung der Güter (wie Baustoffe und Energie) getrieben. Die Lieferengpässe wiederum führen zu längeren Bauzeiten und höheren Erstellungskosten in den Projekten, aber auch zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten bei den Liegenschaften. All diese Parameter sind mehr oder weniger stark miteinander verknüpft und wirken sich kumulierend auf die Wertänderung aus. Wie sich das alles in Zukunft entwickelt und welche Auswirkungen es auf die Bewertungen haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Der Marktwert der Kategorie Liegenschaften stieg per Saldo auf 2.45 Mrd. Franken. Die Baurechte verzeichneten einen leichten Anstieg auf 1.8 Mrd. Franken. Bei den Grünflächen ist ein minimaler Anstieg auf 76.7 Mio. Franken aufgrund Arrondierungskäufen im Jahr 2024 zu verzeichnen.

4.2 Kennzahlen

Der Total Return bei den Baurechten beträgt 5.9%. Der Total Return setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite in der Höhe von 2.5% und der Wertänderungsrendite in der Höhe von 3.4% zusammen. Die Wertänderung stützt sich hauptsächlich auf die Marktanpassung der Diskontsätze.

Der Total Return der Liegenschaften beträgt 2.0% und setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 2.0% und der Wertänderungsrendite von 0.0% zusammen. In der Kategorie der Liegenschaften sind Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Parkhäuser sowie Spezialobjekte (z. B. Schloss Angenstein) und Entwicklungsprojekte (z.B. Rosental Mitte, Syngenta-Areal, Areal am Walkeweg, Areal Lysbüchel, Volta Ost, Hafententwicklung, Messehalle 3, Wohnhochhaus Rankhof, etc.) enthalten. Die Wertänderungsrendite wird ebenfalls durch die Anpassung der Bewertungsparameter (Senkung Diskontsatz) an den Markt gestützt. Negativ wirken sich Markveränderungen und steigende Investitionskosten in den (Entwicklungs-) Projekten aufgrund der Teuerung im Bausektor aus.

Die Grünflächen (bestehend aus Wald, Pachtparzellen, Familiengärten und weiteren Grünflächen) weisen einen Total Return von 0.4% auf. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 0.2% und der Wertänderungsrendite in Höhe von 0.2% zusammen.

Die gesamte Netto-Cashflow-Rendite beträgt im Jahr 2025 2.2% und ist um 0.2% höher als im Vorjahr. Der Total Return des gesamten Immobilienportfolios im Finanzvermögen beträgt 3.6%. Er setzt sich aus der gesamten Netto-Cashflow-Rendite von 2.2% und der gesamten Wertänderungsrendite von 1.4% zusammen.

Renditen per 31.12.2025

| Kategorie | Mieteinnahmen Soll 31.12.2025 (Mio. Franken) | Netto- Cashflow 31.12.2025 (Mio. Franken) | Netto- Cashflow- Rendite | Wertänderungs- rendite | Total Return |
|----------------|---|--|--------------------------------|---------------------------|--------------|
| Baurechte | 47.7 | 42.6 | 2.5% | 3.4% | 5.9% |
| Liegenschaften | 121.6 | 49.2 | 2.0% | 0.0% | 2.0% |
| Grünflächen | 1.5 | 0.2 | 0.2% | 0.2% | 0.4% |
| Total | 170.8 | 92.0 | 2.2% | 1.4% | 3.6% |

Tabelle: Übersicht Kennzahlen Portfolio Finanzvermögen 2025

5. Projekte

5.1 Strategische Projekte



Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Das Wohnbauprogramm 1000+ und das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus» sind zwei Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Der Mietvertrag Plus wird auf Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ angewendet und auf den Bestand ausgeweitet. Er enthält eine Vergünstigung, erfüllt aber gleichzeitig alle im Finanzhaushaltsgesetz geforderten Vorgaben. Das Wohnbauprogramm 1000+ ist als Beitrag zur gesellschaftlichen Nachhaltigkeit zu betrachten. Insbesondere durch höhere Belegung der Wohnungen und in Kombination mit optimierten Grundrissen schafft es Anreize, um weniger Wohnraum pro Person zu verbrauchen, als dies im Durchschnitt der Fall ist. Die ersten nach dem Wohnbauprogramm 1000+ erstellten Wohnungen am Hirtenweg in Riehen konnten bereits im Jahr 2021 bezogen werden. Das Projekt VoltaOst, mit dem weitere 150 Wohnungen in diesem Programm entstehen, ist aktuell im Bau. Auf der Webseite von Immobilien Basel-Stadt zeigt ein Zähler den aktuellen Stand der neu erstellten Wohnungen an.

Auswahl Projekte Wohnbauprogramm 1000+ (Prognose, Verschiebungen möglich)



Analyse und Konzepte zu nachhaltigem Bauen

Um die Portfoliostrategie im Finanzvermögen umzusetzen, werden die Liegenschaften regelmässig neu beurteilt. Dazu werden auch die Gebäudezustandsanalysen aktualisiert, um auf deren Grundlage die einzelnen Objektstrategien gegebenenfalls anzupassen. Die Objektstrategien werden einerseits durch den Gebäudezustand, aber auch durch neue gesetzliche Rahmenbedingungen (z.B. neue Bodenschutzinitiative, Wohnraumförderungsgesetz, etc.) sowie politische Aufträge (z.B. CO₂-Absenkpfad, Kreislaufwirtschaft, etc.) beeinflusst. Die aktuellen klima- und wohnpolitischen Ziele des Kantons stehen hierbei an vorderster Stelle.

5.2 Wohnen (fünf wichtigste und danach alphabetisch)

Projekt in Ausführung

Bezug geplant
2027



Wohnbauprojekt VoltaOst, Neubau

Der Kanton realisiert auf dem Areal VoltaOst preisgünstige Wohn- und Arbeitsflächen für das Quartier St. Johann in einer vielfältig genutzten und sozial integrativen Überbauung. Im geplanten Neubau werden im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ über 100 neue Quartierwohnungen (davon rund 40% für die Sozialhilfe) geschaffen. Zudem entsteht Wohnraum für rund 50 Studierende. Ergänzt werden die Wohneinheiten durch vielfältige Angebote zugunsten der Quartierbevölkerung. Dazu gehören eine Kindertagesstätte, eine Spielgruppe, Laden- und Gewerbeflächen, Gastronomie sowie Büroflächen. Der Baustart erfolgte im Jahr 2023. Der Bezug ist nach aktueller Planung im Jahr 2027 vorgesehen.



VoltaOst ©studio trachslerhoffmann ©studio trachslerhoffmann

Projekt abgeschlossen

Bezug
2024



Im Rheinacker, Gesamtsanierung

Die Wohnüberbauung im Hirzbrunnenquartier wurde 1961 in einfacher Bauweise erstellt. Sie besteht aus elf Mehrfamilienhäusern, auf die sich 184 Wohnungen verteilen. Zusätzlich ist in der Landauerstrasse 25 ein Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigung der kantonalen Stelle «LIV, Leben in Vielfalt» angesiedelt. Die Räumlichkeiten wurden modernisiert und erweitert.

Drei zweigeschossige Baukörper wurden saniert und um ein Voll- und ein Dachgeschoss in nachhaltiger Holzbauweise aufgestockt. Mit dieser Massnahme wurden 36 neue Wohnungen geschaffen. Die neuen Wohnungen wurden mit drei Aufzügen barrierefrei erschlossen. Die übrigen acht Gebäude wurden energetisch saniert und die Balkone vergrössert. Für die Umgebungsgestaltung wurde im Jahr 2020 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Durch eine neue Gestaltung der Aussenräume wird die Attraktivität für den Aufenthalt und die Aktivität im Freien gesteigert. Die Energieversorgung der Wohnsiedlung wurde mit einer ökologischen Heizung durch Energiegewinnung aus dem Grundwasser mit Hilfe von Wärmepumpen neu erstellt. Somit entstand eine weitgehend energieautarke Wohnsiedlung. Der Bezug der neuen Wohnungen erfolgte im Jahr 2024. Die Gestaltung der Aussenanlagen wurde 2025 abgeschlossen.

Projekt in Ausführung

Bezug
2030



Areal Walkeweg, Arealentwicklung

Auf dem sechs Hektar grossen Areal zwischen Walkeweg, S-Bahn-Station Dreispitz und Wolfgottesacker werden in den nächsten Jahren rund 400 Wohnungen, quartierdienliche Nutzungen, öffentliche Wege und Plätze, Pärke und ökologische Ausgleichsflächen, ein öffentlicher Spielplatz sowie eine Primarschule mit Kindergarten entstehen. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2021 werden die Baufelder und die Allmendflächen etappiert beplant und bebaut. Vorgängig wurde eine umfassende Altlastensanierung durchgeführt, die weite Teile des Areals umfasste.

Im Frühjahr 2025 haben die Vorarbeiten für den Bau des Primarschulhauses begonnen. Die Genossenschaften GEWONA NORD-WEST und Zimmerfrei haben das Baugesuch für rund 150 preisgünstige Wohnungen eingereicht, die sie im Baurecht realisieren werden. In einer weiteren Etappe plant der Kanton rund 150 Wohnungen in Eigeninvestition im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+, wovon etwa ein Drittel durch das kantonale Migrationszentrum genutzt werden soll. Dieses befindet sich bereits heute in befristet bewilligten Modulbauten auf dem Areal. Nach dessen Umzug wird der Kanton dort weitere rund 100 Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ realisieren. Der Wettbewerb für diesen abschliessenden Quartierbaustein ist in Vorbereitung.

Projekt abgeschlossen

Bezug
2025

Hirtenweg 10 Sanierung «Zeitzeuge»

Im Zuge der letzten Sanierungsetappe auf der Parzelle wurde der sogenannte «Zeitzeuge» am Hirtenweg 10 in einer aufwendigen Sanierung an die heutigen Anforderungen angepasst. Es handelt sich hierbei um den letzten der drei verbliebenen, als historisch bedeutsam eingestuften Durisolbauten, welche in den 1960er-Jahren für Asylsuchende erstellt worden sind. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2024. Die vier Wohnungen konnten ab Mai 2025 bezogen werden.

Projekt abgeschlossen

Bezug
2025

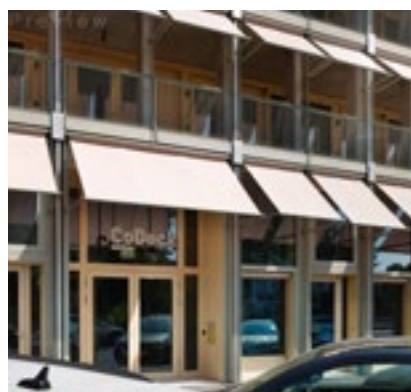


Hochbergerstrasse 158 – CoDeck, Gesamtsanierung

Durch den Umzug des Amtes für Umwelt und Energie an die Spiegelgasse 11/15 wurde die Liegenschaft an der Hochbergerstrasse 158 für eine Wohnnutzung frei und ins Finanzvermögen umgewidmet. Realisiert wurde ein innovatives Haus für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten für kleine Haushalte. Im Gebäude mit dem neuen Namen «CoDeck» entstanden 28 Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+. Der Grossteil der Wohnungen wird direkt durch den Kanton mit dem Mietvertrag Plus vermietet. Dieser sieht vor, dass die Mietenden die Wohnungen im Vergleich zur Nettomarktmiete um 20 Prozent günstiger mieten können, wenn sie unter anderem Vorgaben zur Belegung und zum Einkommen erfüllen. Zudem hat der Kanton in der Liegenschaft Gemeinschafts- und Gewerbeflächen geschaffen, auf welchen der Verein «ton-Raum» professionelle Probe- und Arbeitsräume für Musikschaffende betreibt.



CoDeck Hochbergerstrasse 158
© Kooperative E45



Projekt in Planung

Arealentwicklung Klybeck-/ Westquai

Die Arealentwicklung am Klybeck und Westquai befindet sich in der Konsolidierungsphase, die Nutzungsplanung ist in Vorbereitung. Im Sommer 2025 präsentierte der Regierungsrat einen überarbeiteten Planungsvorschlag. Dieser orientiert sich am 2023 beschlossenen Gegenvorschlag des Grossen Rats zur zurückgezogenen Volksinitiative «Hafen für alle». Am Klybeckquai sollen unter anderem preisgünstiger Wohnraum, quartierdienliche Nutzungen sowie ein grosszügiger Quartierpark entstehen, der das Quartier Klybeck mit dem Rhein verbindet. Am Westquai liegt der Schwerpunkt auf Gewerbe, Freizeit und Kultur, wobei Nutzungen und Bebauung nicht von Anfang an abschliessend definiert werden. Langfristig soll der Westquai zu einem neuen Anziehungspunkt der Stadt Basel mit regionaler bis internationaler Ausstrahlungskraft werden.



Klybeckquai & Westquai © Kanton Basel-Stadt

Projekt in Ausführung

Baubeginn
2026



Burgfelderstrasse 251, Neubau

Im Jahr 2018 erfolgte die Verlängerung der Tramlinie Nr. 3 über die Burgfelderstrasse bis in die französische Grenzstadt Saint-Louis. Dadurch wurde das Gelände der ehemaligen Tramwendesleife frei für eine Neubebauung. Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit Wohnungen und Büros für die Sozialhilfe errichtet. Zusätzlich entsteht im Erdgeschoss ein Doppelkindergarten mit Tagesstruktur. Im Jahr 2021 hat der Kanton einen offenen Wettbewerb für Generalplanerteams durchgeführt. Die Projektierung begann im ersten Quartal 2022. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2025 erteilt. Der Baubeginn ist für Frühling 2026 vorgesehen.

Projekt in Ausführung

Bezug
2027

Egliseestrasse 60, Sanierung

Das Gebäude in der Egliseestrasse 60 wurde im Jahr 1969 als freistehendes Solitärgebäude im Hirzbrunnenquartier erstellt. Im Jahr 2018 übernahm der Kanton das Gebäude von der Novartis AG. Es besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie zwei Obergeschossen. Seit seiner Errichtung wird das Gebäude als Wohnheim genutzt. Die Baugenehmigung zur Umnutzung durch die Sozialhilfe wurde im April 2024 erteilt. Der Baubeginn erfolgte im Jahr 2025. Nach der Fertigstellung wird das Gebäude zuerst durch Leben in Vielfalt (LIV) für zweieinhalb Jahre zwischengenutzt. Danach wird die Liegenschaft durch die Sozialhilfe genutzt.

Projekt in Planung



Riehenring 120 (Messehalle 3), Neubau

Im Bereich der heutigen Messehalle 3 ist eine grosse Wohnüberbauung im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ geplant. Das zweistufige Varianzverfahren wurde im November 2025 entschieden und anfangs 2026 publiziert. Ziel ist die Entwicklung von rund 170 preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für Familien. Ergänzt wird die Überbauung durch gemeinschaftliche Angebote, Gewerbe und quartierdienliche Nutzungen sowie attraktive Aussenräume. Bis Ende 2027 wird die Messehalle 3 weiterhin als provisorische Garage für die Elektrobusse der Basler Verkehrsbetriebe BVB genutzt. Die Realisierung soll bis voraussichtlich 2033 erfolgen.



Messehalle 3 – Riehenring 120
© Arge Clauss Kahl Merz Atelier und Truwant+Rodet+

Projekt in Planung

Baubeginn
2026



Rosental Mitte, Gebäude 1034, 1036, 1039 und 1078, Sanierung und Umnutzung

Die fünf an der Maulbeerstrasse liegenden Gebäude auf dem Areal Rosental Mitte wurden von 1900 bis 1906 als Wohngebäude erstellt. Sie wurden in den 1960er und 1970er-Jahren in Bürogebäude umgebaut und in das Areal integriert. Die Gebäude sind im Inventar der schützenswerten Bauten eingetragen. Da die Büroflächen nicht mehr benötigt werden, sollen die Flächen wieder zu Wohnungen umgenutzt werden. Es entstehen 46 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Für diesen Zweck müssen die Gebäude umfassend saniert und an die aktuellen Standards angepasst werden. Auch soll die Erschliessung wieder über die Allmend erfolgen. Nicht mehr vorhandene Bäder und Küchen werden eingebaut. Nahezu alle Wohnungen werden mit Aufzügen erschlossen. Die Baueingabe wurde Ende 2025 eingereicht und die Baugenehmigung wird 2026 erwartet.

Projekt in Ausführung

Bezug
2027



Rosental Mitte, Gebäude 1046, Sanierung und Umnutzung

Das Eckbäude an der Sandgruben-/Rosentalstrasse wurde 1940 als Wohngebäude erstellt. Es ist im Denkmalschutzinventar eingetragen und Teil eines Ensembles entlang der Rosentalstrasse. Durch die damalige Umnutzung zu Büros ist das Gebäude im Inneren stark verändert worden.

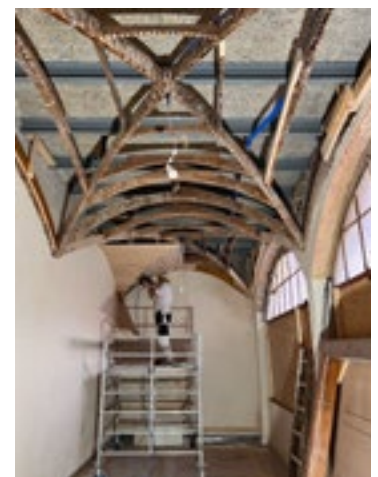
Das laufende Bauprojekt beinhaltet die Umnutzung von Büros zurück zu Wohnungen. Im ganzen Gebäude entstehen insgesamt 37 ein- bis zwei-Zimmerwohnungen, die nach Abschluss der Bauarbeiten der Sozialhilfe zur Verfügung stehen. Nach Erhalt der Baubewilligung im September 2025 konnte mit den Abbrucharbeiten begonnen werden.

Projekt in Ausführung

Bezug
2026

Schaffhauserrheinweg 55, Sanierung und Umnutzung

Die Villa «Zum Adlerberg» wurde 1898/99 von den Architekten Curiel und Moser für den damaligen Direktor des Historischen Museums errichtet und ist in das Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons Basel-Stadt aufgenommen worden. Seit Abschluss der Standortentwicklung der Kinder- und Jugendpsychiatrie und deren anschliessendem Auszug wurde die Liegenschaft am Schaffhauserrheinweg 55 zwischengenutzt. Nun wird die Liegenschaft einer Wohn- und Büronutzung zugeführt. Das Projekt wird im Frühjahr 2026 abgeschlossen und die Wohnungen bezogen.



Schaffhauserrheinweg 55
© Barbara Bühler

Projekt in Ausführung

Baubeginn
2026



Projekt abgeschlossen
2025

Schliengerweg 31, Neubau

Im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ entstehen sechs Wohneinheiten sowie zwei Kindergärten. Ziel ist es, ein nachhaltig vorbildliches Gebäude zu errichten, das «Netto Null bis 2040» erreicht und auf die Wiederverwendung von Bauteilen fokussiert. Als tragende Bauteile kommen Decken und Stützen aus dem Parkhaus Lysbüchel zum Einsatz. Der Baubeginn soll 2026 erfolgen.

Spalenvorstadt 16, Sanierung

Die Liegenschaft Spalenvorstadt 16 entstand im 13. Jahrhundert und wurde im Laufe der Jahrhunderte immer wieder erweitert. Eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle wurde durchgeführt, um die Liegenschaft weiterhin instand zu halten. Die Durchführung der Planung und Sanierung wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege umgesetzt werden.



Spalenvorstadt 16
© fotografie roman weyeneth gmbh

Projekt abgeschlossen

Bezug
2026

Spitalstrasse 4

Die Liegenschaft an der Spitalstrasse 4 wurde umfassend saniert. Die Sanierungsmassnahmen beinhalten die Instandsetzung der Gebäudehülle und der gesamten Gebäudetechnik sowie die Strangsanierung mit Ersatz aller Küchen und Bäder in den drei Bestandswohnungen. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und es entstand eine neue Vier-Zimmer-Wohnung. Die Gas-Einzelöfen wurden durch umweltfreundliche Fernwärme ersetzt. Das Erdgeschoss wurde neu organisiert und die Fassade im Hinterhof begrünt.



Spitalstrasse 4
© fotografie roman weyeneth gmbh

Volta Nord: Baufeld 4, Arealentwicklung

In der Strategie zur Arealentwicklung Volta Nord hat der Regierungsrat 2019 die Baurechtsabgabe des «Baufelds 4» an Genossenschaften beschlossen. Das städtebauliche Varianzverfahren für den Bebauungsplan zweiter Stufe lieferte das Bebauungsmuster für dieses Baufeld. Die Ausschreibung zur Baurechtsabgabe erfolgte im Frühjahr 2022 über den Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. 2023 wurde mit den Genossenschaften eine Absichtserklärung erarbeitet. Bis Mitte 2026 sind der Rückbau des Parkhauses – inklusive dem Ausbau von Betonelementen für die Weiterverwendung in anderen Bauprojekten des Kantons – sowie die Baufeldvorbereitung geplant. Anschliessend werden rund 200 Wohnungen und Flächen für Quartiernutzungen realisiert. Dazu konnte von den Genossenschaften des Teilbaufelds 4.2 ein Projektwettbewerb abgeschlossen werden.



Rückbau Volta Nord Baufeld 4 © derek li wan po photography gmbh



Projekt in Planung

Baubeginn
2027



Volta Nord: Baufeld 5, Neubau

Der Bebauungsplan zweiter Stufe für das Entwicklungsgebiet Volta Nord im nördlichen St. Johann war Grundlage für den offenen Projektwettbewerb «Stadtbaustein Volta Nord – Baufeld 5», aus dem das Siegerprojekt «Vita Volta» hervorging. Auf dem ehemaligen Gewerbeareal wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 1000+ mit etwa 125 preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Der Bau soll ressourcenschonend und bauökologisch vorbildlich erstellt sowie energieeffizient betrieben werden. Speziell für diesen Wettbewerb wurde das sogenannte EcoTool entwickelt, mit dem die Planenden ihre gewählte Konstruktion hinsichtlich Ökologie einfach überprüfen können. Das Tool wird mittlerweile auch in anderen Verfahren eingesetzt. Im Dezember 2025 erfolgte die Eingabe des Bauprojekts und die Ausschreibungsplanung begann.



Volta Nord – Baufeld 5
© Jonger Architektur + Städtebau GmbH

Projekt in Planung

Baubeginn
2029

Wohnhochhaus Rankstrasse, Entwicklung/Neubau

Im Zuge des Neubaus der Busgarage Rank durch die Basler Verkehrsbetriebe hat der Grosse Rat entschieden, dass auf der Parzelle zusätzlich Wohnungen entstehen sollen. In der Folge wurde Immobilien Basel-Stadt im Jahr 2021 vom Regierungsrat beauftragt, die Planung für ein Wohnhochhaus aufzunehmen. Im Jahr 2025 wurde das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen.

Auf dessen Basis wird aktuell ein Bebauungsplan vorbereitet und dem Grossen Rat zur Beurteilung vorgelegt. Dessen rechtskräftige Bewilligung vorausgesetzt, kann die Projektierung aufgenommen werden. Der Baubeginn ist frühestens ab 2029, also nach Inbetriebnahme der Busgarage, möglich. Der Bezug der rund 150 Wohnungen sollte frühestens 2032 erfolgen können.

5.3 Wirtschaftsflächen

Projekt in Ausführung



Rosental Mitte, Gesamtentwicklung

Im Jahr 2016 konnte das rund 47 000 m² umfassende Areal Rosental Mitte für das Finanzvermögen und per Anfang 2019 zusätzlich mit einem Arrondierungskauf das verbliebene Syngenta-Areal erworben werden. Damit hat sich der Kanton langfristig über 55 000 m² Landreserven zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen gesichert (siehe auch Kapitel 3.2). An verkehrstechnisch bester innerstädtischer Lage können nun hochwertige Firmensitze für bereits in Basel ansässige oder neu zugezogene Firmen ermöglicht werden. Damit hat sich der Kanton einen bedeutenden Spielraum schaffen können, der zu seiner nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung beiträgt. Es besteht ein Potential, zusätzlich zu den heute bestehenden rund 40 Firmen mit über 3000 Arbeitsplätzen, 3000 bis 5000 neue Arbeitsplätze anzusiedeln. Mittel- bis langfristig soll das Areal als integraler Stadtteil entwickelt werden.

Das dazugehörige städtebauliche Leitbild 2020 zeigt die Vision einer möglichen Entwicklung auf. Es wurde in den Beteiligungs- und Anhörungsanlässen überwiegend positiv aufgenommen. Auf Rosental Mitte können neben den Wirtschafts- und Forschungsflächen auch Wohnflächen für rund 1100 bis 2200 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Insgesamt soll ein Anteil von rund einem Drittel der Wohnungen auf dem Areal preisgünstig sein.

Die Transformation vom geschlossenen Forschungs- und Industriestandort zu einem integralen Stadtteil erfolgt über mehrere Jahre. Die angestrebte Arealöffnung erfolgt schrittweise und begleitend zu den laufenden Bauprojekten von aussen nach innen. Dabei muss der laufende Betrieb über ganz Rosental Mitte ständig gewährleistet bleiben.

Die erste Teilöffnung an der Ecke der Riehenteich-/Sandgrubenstrasse konnte im Sommer 2022 abgeschlossen werden. Per Herbst 2023 wurde an der Ecke Schwarzwaldallee/Rosentalstrasse eine weitere Teilöffnung umgesetzt, damit der Bau 1008 fussgänglich erschlossen wird. Eine weitere Teilöffnung ist für die Sanierung der Wohnhäuser an der Maulbeer-Sandgrubenstrasse in Planung.

Ein wichtiger Schritt für die gesamte Arealentwicklung wird das Haus 6 sein, ein Neubau für Labornutzungen an der Maulbeerstrasse. Dazu wurde 2021 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Im Mai 2022 haben die Rückbauarbeiten als Vorbereitung für das Baufeld an der Maulbeerstrasse begonnen. Die Baueingabe ist erfolgt und das Baubewilligungsverfahren ist in Gang gesetzt. Weitere Informationen zum Areal sind unter folgendem Link abrufbar: www.rosentalmitte.ch

Projekt in Ausführung

Bezug
2027

Neubau für das Basel Research Centre for Child Health (BRCCH)

An der Ecke Schanzen-/ Spitalstrasse erstellt der Kanton einen Ersatzneubau, der vom BRCCH als Bürogebäude für die Forschung genutzt werden soll. Das 2019 ins Leben gerufene und von der Fondation Botnar finanzierte BRCCH will sich in den kommenden Jahren zu einem führenden Forschungsinstitut für Kinder- und Jugendgesundheit mit dem Schwerpunkt Digitale Medizin entwickeln. Im neuen Gebäude werden diverse Bauteile aus dem Bestandsgebäude und von anderen Rückbauten wiederverwendet. Es wird sämtliche Kriterien von SNBS Gold (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) erfüllen.

2025 wurden die Baubewilligung und die Realisierungsreife des Projekts erreicht, der Rückbau des Bestandesgebäudes läuft seit Ende 2025.

Projekt abgeschlossen

U70, Uferstrasse 70 (ehemaliges Gondrand Gebäude)

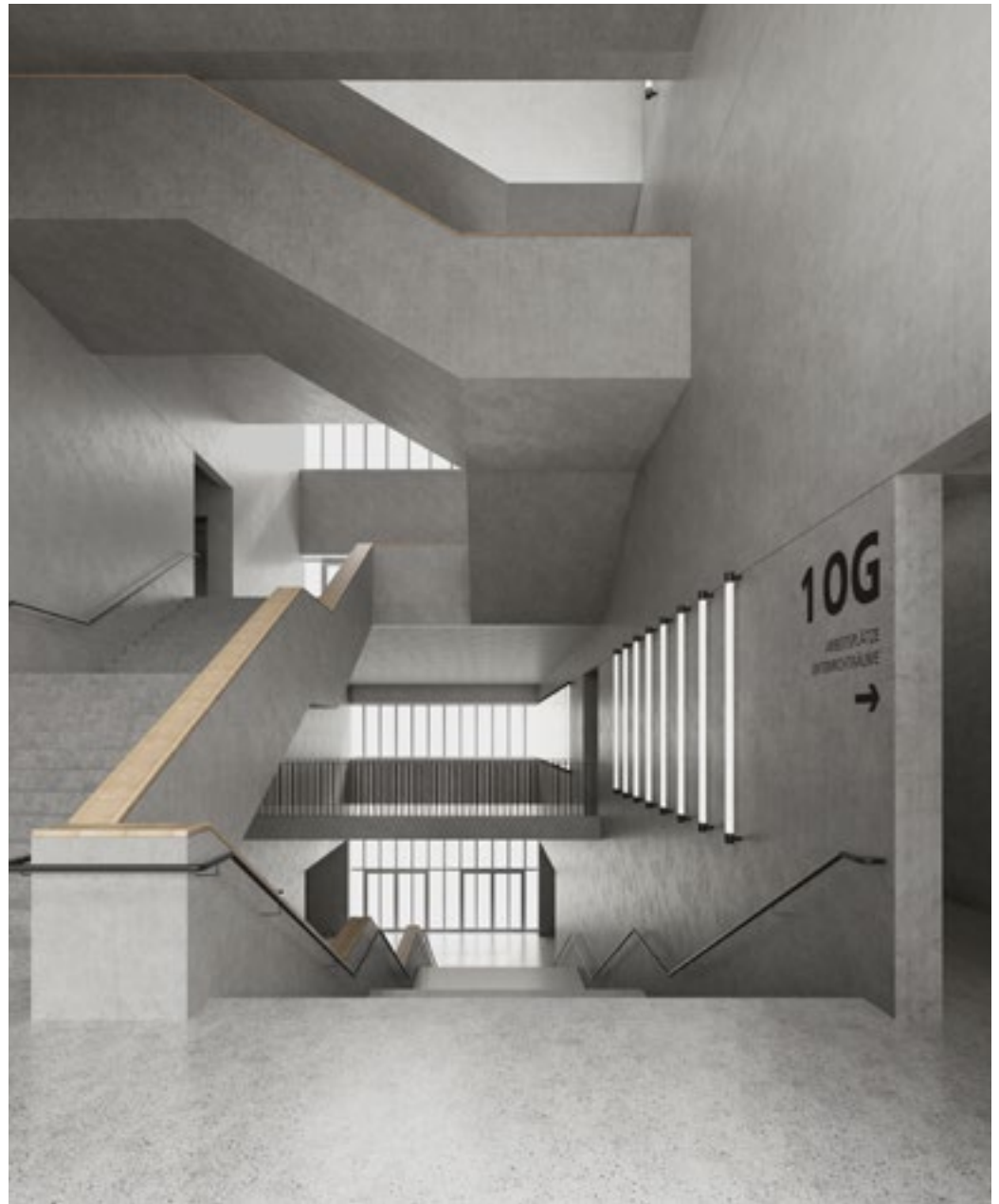
Das ehemalige Gondrand-Gebäude an der Uferstrasse 70 im Hafentwicklungsgebiet direkt am Rhein wurde bis 2023 als reines Lager- und Logistikgebäude genutzt. Der Kanton hat das Gebäude 2024 zu einem Gewerbehause mit Mischnutzung umgebaut. Inzwischen ist das Gebäude grösstenteils vermietet und wird rege genutzt. Anfang 2025 wurde der Aussenraum mit 20 neuen Bäumen aufgewertet.



Uferstrasse 70
© Pablo Wunsch Blanco

FHNW – Neubau HSW Dreispitz

Die Hochschule für Wirtschaft der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) wird an einen neuen Standort an der Reinacherstrasse 111 in Basel einziehen. Der Kanton hat das Areal von der Grundeigentümerin, der Christoph Merian Stiftung, im Baurecht übernommen. Der Bauentscheid für den Neubau der Hochschule für Wirtschaft Dreispitz ist seit Mai 2023 rechtskräftig. Im Mai 2024 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, 2026 soll das Gebäude fertiggestellt werden.



FHNW-Neubau HSW Dreispitz © E2A Architekten AG