



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

---

# Jahresbericht 2024

**Immobilien  
Finanzvermögen**

---

Basel, im April 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Management Summary</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Immobilienportfolio Finanzvermögen</b>	<b>4</b>
	2.1 Immobilienstrategie	4
	2.2 Portfoliostruktur	5
	2.3 Transaktionen	6
<b>3</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>9</b>
	3.1 Umwelt und Ökologie	9
	3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt	14
	3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen)	15
<b>4</b>	<b>Finanzen und Kennzahlen</b>	<b>16</b>
	4.1 Jahresrechnung	16
	4.2 Kennzahlen	19
<b>5</b>	<b>Projekte</b>	<b>20</b>
	5.1 Strategische Projekte	20
	5.2 Arealentwicklung zum Wohnen	21
	5.3 Arealentwicklung für Wirtschaftsflächen	31

## Impressum

Datum der Veröffentlichung: April 2025.

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

Foto Titelseite: «Im Rheinacker» © Studio Daisuke Hirabayashi

Der Jahresbericht ist digital erhältlich: [www.bs.ch/ibs](http://www.bs.ch/ibs)

# 1. Management Summary

Der Regierungsrat trägt mit den Immobilien im Finanzvermögen zu einer nachhaltigen Entwicklung des Kantons bei. Hierfür hat er fünf strategische Grundsätze definiert, welche sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Ziele verfolgen.

**Bis Ende 2024 konnten knapp 100 Wohnungen im Wohnbauprogramm 1000+ bezogen werden.**

Zu den Schwerpunkten in der Umsetzung der Strategie gehören die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, die angestrebte CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb der Liegenschaften sowie die Bereitstellung von Wirtschaftsflächen. Der Total Return des Immobilienportfolios im Finanzvermögen liegt im Jahr 2024 bei 2.5%. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 2.0% und einer Wertänderungsrendite von 0.5% zusammen.

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende des Jahres 2024 rund 4.1 Mrd. Franken und ist damit 161.3 Mio. Franken höher als per Ende 2023.

Das Wohnbauprogramm 1000+ des Kantons hat zum Ziel, bis zum Jahr 2035 über 1000 neue preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen zu schaffen. Die Umsetzung ist in vollem Gange, viele Projekte sind in Planung und das zweite grosse Projekt «Im Rheinacker», mit 36 neuen Wohnungen, konnte abgeschlossen und bezogen werden.

Laufend werden weitere Sanierungs- und Neubauprojekte angestossen, vorangetrieben oder projektiert. Für das Baufeld 5 auf dem Areal Lysbüchel (Volta Nord) wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 1000+ mit rund 125 preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Speziell für diesen Projektwettbewerb wurde das sogenannte EcoTool entwickelt, mit dem die Planenden ihre gewählte Konstruktion hinsichtlich Ökologie einfach überprüfen können. Weitere Projektwettbewerbe zum Areal Walkeweg und dem Schliengerweg, die auch dem Thema der Kreislaufwirtschaft Rechnung tragen, wurden durchgeführt. Dabei kommt der Bauteilkatalog von Immobilien Basel-Stadt (<https://bauteile-ibs.ch/>) zum Einsatz 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Jahr 2024 betrug 7.14 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und liegt damit rund 50% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (14.1 kg). Insgesamt konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoss von rund 26 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um 72.9% auf 7.14 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 2024 gesenkt werden. Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für das Finanzvermögen definiert die energetischen Massnahmen zur Weiterführung dieser Entwicklung.

Beim Projekt «Im Rheinacker» wurden insgesamt 11 Photovoltaik-Anlagen erstellt, welche ab 2024 in Betrieb genommen wurden. Insgesamt produzierten die 38 Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Liegenschaften des Finanzvermögens im Berichtsjahr rund 1.5 MWh. 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 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 bis zum Jahr 2035 über 1000 neue und preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Dabei soll das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus» zur Anwendung kommen. Weiter werden mittels 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.

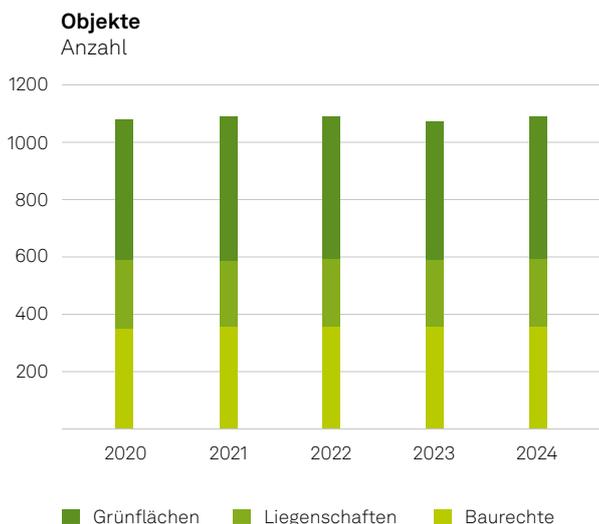
### Schonender Umgang mit Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen

Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden energetisch vorbildlich gebaut oder modernisiert, mit dem Ziel, die CO<sub>2</sub>-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 kontinuierlich Wissen aufgebaut. Immobilien Basel-Stadt setzt sich zudem dafür ein, dass bei eigenen Arealentwicklungen natürliche Lebensräume berücksichtigt und gefördert werden.

## 2.2 Portfoliostruktur

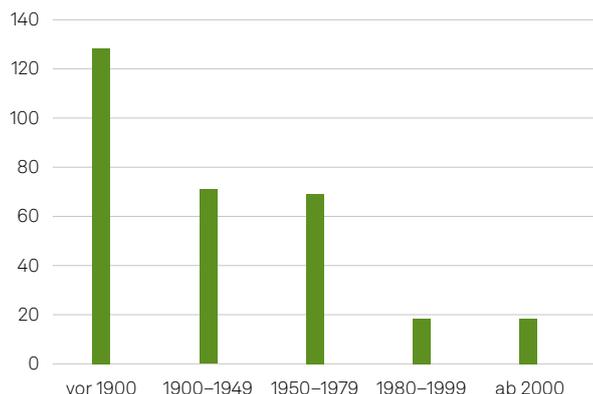
### Objekte und Marktwert

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 2024 ist der Marktwert um 161.3 Mio. Franken auf erstmals über 4 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 weiter unten im Kapitel Finanzen und Kennzahlen.

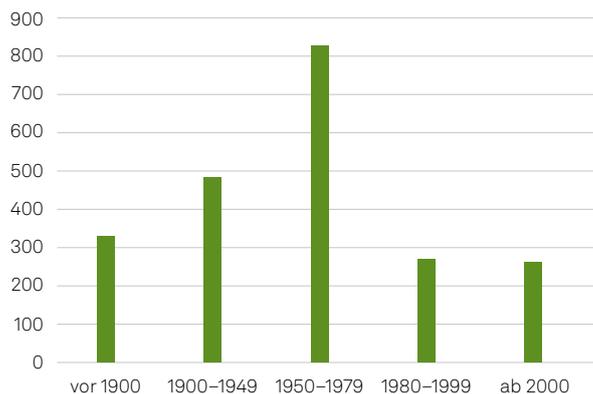


Die Altersstruktur des Portfolios zeigt deutlich, dass ein Grossteil der Liegenschaften im Portfolio vor 1980 erstellt worden ist. In den letzten Jahren wurden laufend Liegenschaften saniert. Durch die heterogene Altersverteilung werden die Investitionen zur Werterhaltung, Modernisierung und Verbesserung der Energieeffizienz im Moment und auch in den nächsten Jahren noch erheblich sein. Im Hinblick auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und die Erreichung der Ziele sind weitere Investitionen vorgesehen.

**Liegenschaften nach Baujahr**  
Anzahl



**Liegenschaften nach Baujahr**  
Marktwert in Mio. Franken



## 2.3 Transaktionen

### Umsetzung der «Neuen Bodeninitiative» innerhalb der Fünf-Jahresperiode 2020–2024.

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 Finanz- ins 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.

In allen Zonen gestaltet sich die Nettoveränderung ausgeglichen oder positiv, d.h., dass der Kanton Basel-Stadt im Zeitraum vom 1. Januar 2020–31. Dezember 2024 in keiner Zone mehr Land verkauft als zugekauft hat. Es gab in diesem Zeitraum insgesamt 16 Transaktionen. Davon entfallen 13 Kaufgeschäfte mit 81'773 m<sup>2</sup> in der Zone «Immobilien innerhalb übriger Bauzonen» sowie 3 Kaufgeschäfte mit 14'397 m<sup>2</sup> in der Zone «Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen». In den Zonen «Altstadt Klein-/Grossbasel» wurden im Betrachtungszeitraum keine Transaktionen getätigt.

Flächenbilanz Kanton BS per 31.12.2024	Käufe (m <sup>2</sup> )		Verkäufe (m <sup>2</sup> )		Saldo (m <sup>2</sup> )
	Σ 2020–2023	2024	Σ 2020–2023	2024	
Zonen					
Altstadt Kleinbasel	0	0	0	0	0
Altstadt Grossbasel	0	0	0	0	0
Immobilien innerhalb übriger Bauzonen	62274	19499	0	0	81'773
Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen	345	14052	0	0	14'397

Tabelle: Flächenbilanz Neue Bodeninitiative Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2024

Nachfolgend sind die im Jahr 2024 erfolgten Käufe, Verkäufe, Umwidmungen, neue Baurechte und Heimfälle aufgeführt.

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kommentar
<b>Käufe</b>		
Teilfläche der Parzelle in Riehen RE 2330	135 m <sup>2</sup>	Kauf zwecks Arrondierung mit Nachbarparzelle zur anschliessenden Entwicklung.
Parzelle 0549 in Sektion 4 in Basel	1272 m <sup>2</sup>	Kauf zwecks Arrondierung Waldparzelle.
Parzelle 1259 in Sektion 1 in Basel (Vogesenstrasse 152)	410 m <sup>2</sup>	Kauf eines leerstehenden MFH zur Wohnnutzung, aktuell durch die Sozialhilfe.
Parzelle 2917 in Sektion 2 in Basel (Reiterstrasse 1)	553 m <sup>2</sup>	Kauf des Hotels Balegra zur Wohnnutzung, aktuell durch die Sozialhilfe.
Parzelle 2233 / Sektion 1 in Basel (Wiesendamm 4)	ohne Land	Kauf zur Arrondierung und Erweiterung des Handlungsspielraums anschliessenden Entwicklung am Klybeckquai.
Sportplatz Rheinacker, Parzelle 442, Sektion 8 in Basel	12 780 m <sup>2</sup>	Kauf zur Arrondierung und anschliessenden Entwicklung und erweiterten Handlungsspielraum, aktuell Nutzung als Sportplatz.
ARA Chemie, Parzelle 9B/572 in Basel (Neuhausstrasse 100)	18 401 m <sup>2</sup>	Kauf zwecks Arrondierung für Infrastrukturen.
<b>Verkäufe</b>		
Diverse im Miteigentum des Kantons BL und der EWG BS stehende Baulandparzellen in Bottmingen		Der Kaufvertrag wurde am 09. Januar 2024 unterzeichnet und Ende März 2024 im Grundbuch eingetragen.
<b>Heimfall Baurechte</b>		
Baurechtsparzelle 4/1869 (Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG und Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg)		Die Baurechtsparzelle ist per 31. Dezember 2024 ordentlich heimgefallen.
Baurechtsparzelle 5099 Binningen (Gemeinde Binningen)		Die Baurechtsparzelle ist per 30. Juni 2024 ordentlich heimgefallen, evtl. für die Erweiterung des Zoos.
Unselbstständiges Baurecht auf den Parzellen 7/2024 und 7/3175 in Basel, FMI		Die unselbstständigen Baurechte wurden per 31. Januar 2025 gelöscht.
Baurechtsparzelle 7/2795 in Basel, Horburg-Parkhaus		Die Baurechtsparzelle wurde per 27. Dezember 2024 gelöscht.

Tabelle: Käufe, Verkäufe, neue Baurechte und Heimfälle im Jahr 2024

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.

Mit GRB vom 6.Dezember 2023 wurde im 2024 der Übertragung einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) sowie einer Staatsliegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) zugestimmt.

<b>Umwidmungen</b>	<b>Fläche (m2)</b>	<b>Kommentar</b>
Grundstücke bebaut		
Parzelle 0134, Sektion 9c, GB Basel, Wiesenplatz 8	Teilfläche von 627 m <sup>2</sup>	Entwidmung vom VV ins FV (01.07.2024)
Parzelle 308, Sektion 2, GB Basel, Pilgerstrasse 5	475 m <sup>2</sup>	Widmung vom FV ins VV (01.01.2024)

Tabelle: Umwidmungen im Jahr 2024

# 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. Im Fokus der sieben Handlungsfelder steht die Reduktion der CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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.

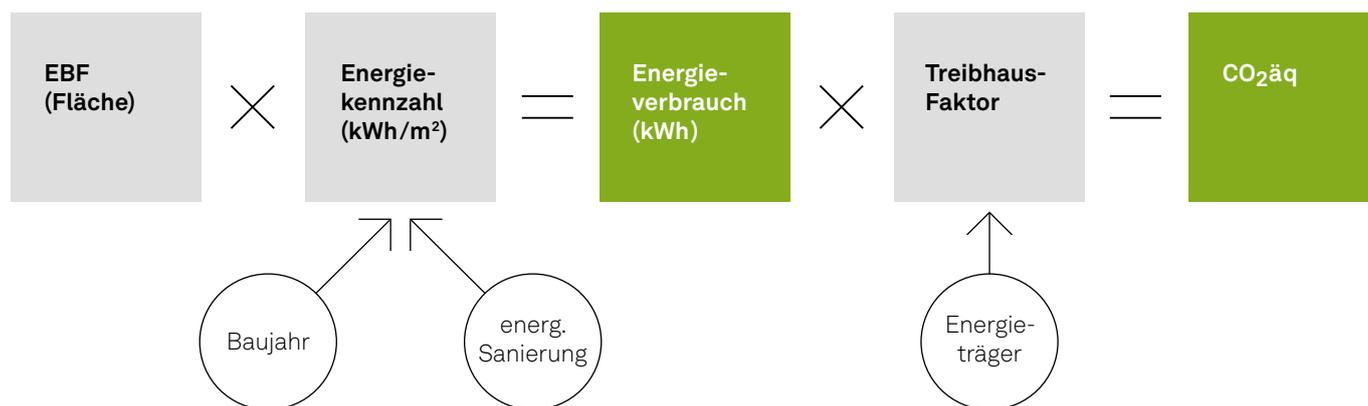
Die Liegenschaften «Im Rheinacker» bilden die grösste zusammenhängende Wohnüberbauung des Kantons mit insgesamt 224 Wohnungen. Die Energie- bzw. Wärmeversorgung erfolgt durch Grundwasser-Wärmepumpen

sowie Photovoltaik-Anlagen mit ca. 560 kWp 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen. Durch die Annahme der Energiestrategie 2050 haben sich die energiepolitischen Rahmenbedingungen verändert. Geplante Abgaben auf CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Äquivalent

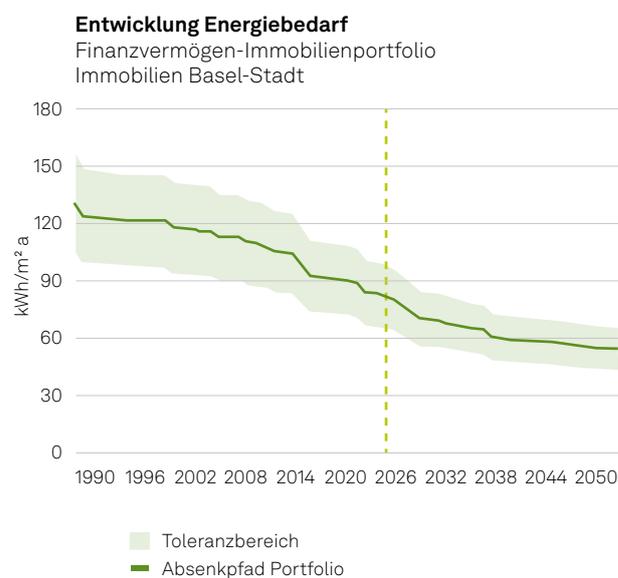
### Energieverbrauch und Treibhausgas-Emissionen

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 CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Skope 1) modelliert mit dem Ziel, zum Jahr 2040 eine CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb zu erreichen.

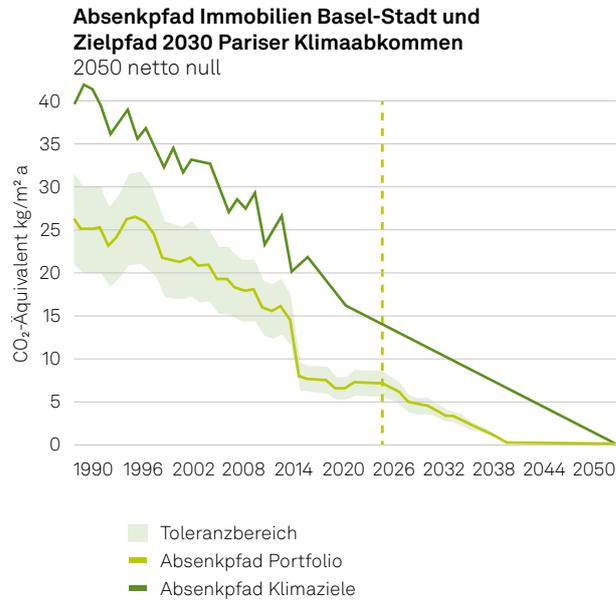
Die weiteren Aktivitäten richten sich nach den aktualisierten klimapolitischen Zielen wie dem Ziel der Klimaneutralität des Kantons Basel-Stadt bis 2037 und werden dahingehend laufend aktualisiert. So wurde der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad hinsichtlich des neuen Ziels «Netto-Null bis 2037», aber auch hinsichtlich 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 all-

fällig 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 2024 rund 111.9 kWh/m<sup>2</sup> 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. Ausserdem überkompensiert es den erhöhten Energiebedarf durch die Nutzung von CO<sub>2</sub>-neutraler Energie.

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.

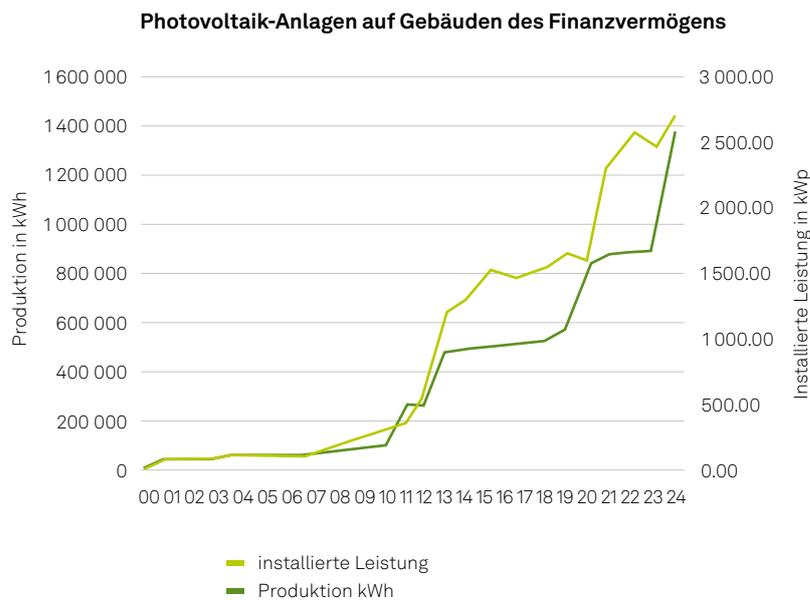


Die aktualisierten Berechnungen zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad haben ergeben, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2024 mit 7.14 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche rund 50% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (14.1 kg) liegt. Dies ist vor allem 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoss von rund 26 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 72.9% auf rund 7.14 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 2024 gesenkt werden.



### Photovoltaik-Anlagen im Portfolio des Finanzvermögens

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



Die per Ende des Jahres 2024 installierte Leistung auf Dächern des Finanzvermögens entspricht etwa der Deckung des Strombedarfs von rund 420 Haushalten. Im Rahmen des Sanierungsprojekts «Im Rheinacker» in Riehen wurden insgesamt 11 Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 765 kWp erstellt. Ein Teil davon ging 2023 in Betrieb und die restlichen 8 Anlagen konnten 2024 den den Betrieb aufnehmen. An der Uferstrasse 70 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 407.6 kWp installiert, welche im Oktober 2024 in Betrieb ging. Insgesamt fällt die Produktion von Solarstrom im Berichtsjahr um ca. 12.1% oder 156'700 kWh höher aus als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist auf die neu erstellten Photovoltaikanlagen sowie eine höhere Globalstrahlung 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). Beim Entscheid 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 2650 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.

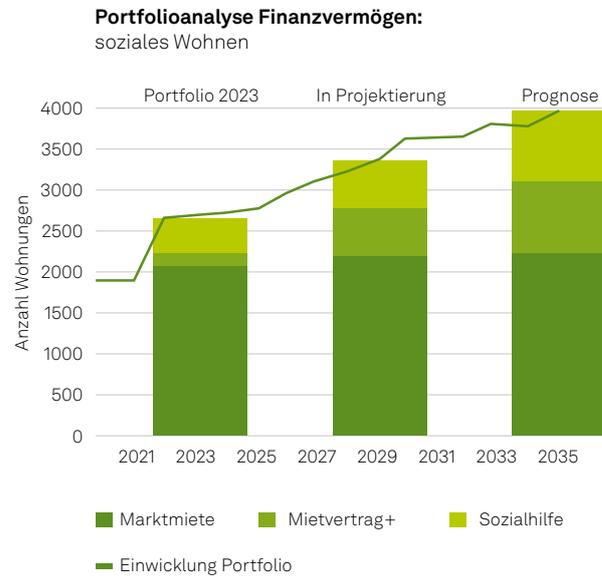
### **Sozialhilfe, Programm 1000+**

Im Zusammenhang mit dem 2013 beschlossenen Wohnraumfördergesetz (WRFG) und der dazugehörigen Verordnung (WRFV) ist, neben Notwohnungen und Wohnungen für Asylsuchende, die Bereitsstellung von Wohnraum für mehrfach Benachteiligte zu einem weiteren Anliegen des Kantons geworden. Per Ende 2024 waren mit 376 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, bis 2035 mindestens 1000 preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Per Ende 2024 wurden 98 bezogen. 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, so aktuell bei einigen Liegenschaften am Hirtenweg und «Im Rheinacker». Per Ende 2024 waren bei insgesamt 179 Wohnungen der Mietvertrag Plus möglich. Bei insgesamt 71 Wohnungsmietverträgen wurde bis Ende 2024 der Nachlass auf die Marktmiete gewährt, weiter sind zur Miete ausgeschrieben. Die Erfüllung der Bedingungen muss jährlich von der Mieterschaft nachgewiesen werden, sonst entfällt die Ermässigung auf die Nettomarktmiete.

## Sicheres Wohnen im Alter

Hintergrund für das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» 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 sind und in Liegenschaften von Immobilien Basel-Stadt (IBS) oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt wohnen, können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio der 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.

## **Aktive Bodenpolitik und Förderung von Genossenschaften**

Mit einer aktiven Bodenpolitik werden einerseits neue Entwicklungen zur Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht. Andererseits ist aber 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 von Wohnbauprojekten wird in Kapitel 5 in den Absätzen zu den Projekten «Areal Lysbüchel – Volta Nord», «Areal am Walkeweg», «VoltaOst», «Hochbergerstrasse 158», «Hirtenweg» sowie bei der Überbauung «Im Rheinacker» beschrieben.

## **Wirtschaftsflächen**

Immobilien 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 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 20'000m<sup>2</sup> Fläche für kulturelle und gewerbliche Nutzungen und trägt damit zum vielfältigen Angebot der Stadt bei. Weitere Informationen: [www.elys-basel.ch](http://www.elys-basel.ch)

2024 konnten zwei strategisch wichtige Sperrparzellen zum Areal Rosental Mitte erworben werden, welche sich positiv auf die Entwicklung des Gesamtareals auswirken.

### 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.

Als erster Kanton der Deutschschweiz hat der Kanton Basel-Stadt 2018 erfolgreich einen Green Bond emittiert, um ökologisch nachhaltige Bauprojekte zu finanzieren. Vier weitere Bonds folgten seither, der letzte 2024 mit einem Volumen von 197 Mio. Franken. 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 wie z.B. der Neubau des Amtes für Umwelt und Energie an der Spiegelgasse 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. Informationen zum Green / Social Bond Reportings sowie zum Green / Social Bond Framework Kanton Basel-Stadt und den Second Party Opinions sind unter folgendem Link abrufbar: <https://www.bs.ch/fd/finanzverwaltung#verschiedene-arten-von-finanzanleihen-bonds>

# 4. Finanzen und Kennzahlen

## 4.1 Jahresrechnung

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über das finanzielle Ergebnis per Berichtstichtag. Nachstehende Tabellen zeigen die Übersicht der einzelnen Konten sowie einige Immobilienkennzahlen. Unterschiede zwischen der Rechnung 2024 und der Rechnung 2023 entstehen vor allem durch nicht planbare Käufe und Verkäufe sowie einer Vielzahl von Sanierungsprojekten in Zusammenhang mit der Teuerung.

Übersicht Konten 2024 (in TCHF)	Rechnung 2024	Rechnung 2023	Abweichung absolut	(R24/R23) %
Einnahmen	166'419	159'200	7'219	4.5%
Baurechtsabgaben	889	1799	-910	-50.6%
Leerstände	15'505	11'598	3'907	33.7%
Ertragsausfälle	548	139	409	295.6%
Brutto-Ist-Ertrag	149'476	145'664	3'812	2.6%
Betriebskosten	28'215	24'908	3'307	13.3%
Ordentlicher Unterhalt	10'713	12'243	-1'530	-12.5%
Werterhaltende Investitionen	32'335	25'587	6'748	26.4%
Immobilienenerfolg	78'212	82'927	-4'715	-5.7%
Realisierte Verkaufsgewinne/-verluste	284	926	-642	-69.3%
Cashflow vor Wertvermehrung	78'496	83'853	-5'357	-6.4%
Netto-Cashflow-Rendite	2.0%	2.2%	-0.002	-9.1%
Wertvermehrende Investitionen (inkl. Käufe)	149'725	58'889	90'836	154.2%
Wertänderung	21'744	-4280	26'024	-608.0%
Wertänderungsrendite	0.5%	-0.1%	0.006	-600.0%
Total Return	2.5%	2.1%	0.004	21.0%
Total Investitionen	182'060	84'476	97'584	115.5%

Tabelle: Jahresrechnung 2024 und 2023 Portfolio Finanzvermögen

Im Jahr 2024 erhöhten sich die Einnahmen im Vergleich zu 2023 um 4.2%. Hauptsächlich führten die Zukäufe und Erhöhung des Referenzzinsatzes zu dieser Ertragssteigerung. Unterstützt durch neue Baurechtsverträge und Neuvermietungen nach Sanierungen sind die Einnahmen per Saldo um 7.2 Mio. Franken höher als im Vorjahr. Bei den Parkhäusern kam es in den Jahren 2020 und 2021 zu deutlichen Mindereinnahmen aufgrund der Corona-Situation. Nach dem Anstieg der Erträge 2022/23 konsolidierte sich die Einnahmesituation 2024 weiter mit einem leichten Anstieg um ca. 0.2 Mio. Franken.

Der Leerstand beträgt 15.5 Mio. Franken und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3.9 Mio. Franken gestiegen. Ein Grossteil des Leerstands ist weiterhin auf strukturelle Leerstände infolge grosser Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Die Entwicklung von Rosental Mitte ist verbunden mit einem hohen, strategischen Leerstand, welcher sich nicht exakt planen lässt und der auch in den nächsten Jahren hoch ausfallen wird. Im Jahr 2024 wurden auf Rosental Mitte verschiedene Mietverhältnisse frühzeitig aufgelöst bzw. beendet, aber auch neue abgeschlossen.

Die Baurechtsabgaben sind aufgrund von Baurechtszinsanpassungen von Liegenschaften auf dem Hafenerperimeter, die sich im Baurecht von den Schweizerischen Rheinhäfen befinden, um 0.9 Mio. Franken gesunken. Bei den Ertragsausfällen kam es zu einem Anstieg von rund 0.4 Mio. Franken auf ca. 0.5 Mio. Franken aufgrund offener Forderungen. Die Betriebskosten fallen im Vergleich zum Vorjahr um rund 3.3 Mio. Franken höher aus. Der laufende Unterhalt fällt mit 10.7 Mio. Franken 1.5 Mio. Franken niedriger aus als 2023. 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 2024 mit 182.1 Mio. Franken erheblich höher aus als im Vorjahr. Grund dafür sind grosse Sanierungs- und Neubauprojekte sowie Kaufgeschäfte. Schwankungen dieser Grössenordnung entstehen aufgrund Kaufopportunitäten (siehe Kapitel 2.3) in den wertvermehrenden Investitionen.

Gegenläufig wirken sich Projektverschiebungen und -verzögerungen 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, zu einer steigenden Komplexität und Grösse in den Projekten, aufgrund dessen es in der Planung und im Bau zu Verzögerungen kommt (z. B. Einsprachen bei Baugesuchen, Untersuchungen der Denkmalpflege oder der archäologischen Bodenforschung, notwendige Kostenoptimierungen, Projektänderungen, etc.). Diese sind wie Käufe und Verkäufe und können von Jahr zu Jahr stark variieren.

Unter dem Strich fällt der Immobilienerfolg aufgrund der oben beschriebenen Effekte per Saldo um 4.7 Mio. Franken niedriger aus als im Vorjahr. Der Cashflow vor Wertvermehrung fällt gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Leerstände, Betriebskosten und werterhaltender Investitionen um 5.4 Mio. Franken geringer aus. Die Netto-Cashflow-Rendite liegt mit 2% minimal unter dem Vorjahr. Die Wertänderung beträgt 21.7 Mio. Franken. Ursache hierfür ist die starke Investitionstätigkeit in Neubau- und Sanierungsprojekten. Der Total Return (Gesamtpformance bestehend aus der Netto-Cashflow-Rendite und Wertänderungsrendite) als wichtige Kennzahl von Immobilienanlagen beträgt 2.5%.

## Veränderung 2024 – 2023

Kategorie	Marktwert 31.12.2024 (Mio. Franken)	Marktwert 31.12.2023 (Mio. Franken)	Total (Mio. Franken)	Wertänderung (Mio. Franken)	Wertvermehrung (Mio. Franken)
Baurechte	1713.5	1712.5	1.0	-5.8	6.8
Liegenschaften	2339.4	2171.4	168.0	27.8	140.6
Grünflächen	76.4	84.0	7.6	-0.2	0.03
Total	4129.2	3967.9	161.3	21.7	147.4

Tabelle: Übersicht Wertänderung Portfolio Finanzvermögen 2024

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende 2024 ca. 4.1 Mrd. Franken und ist damit 161.3 Mio. Franken höher als per Ende 2023. Der Anstieg resultiert aus Neuzugängen im Portfolio 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 im 2024 vorgenommene Anpassung der Bewertungsparameter (Senkung Diskontsatz um 5 Basispunkte) an den Markt 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 minder 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 2.3 Mrd. Franken. Die Baurechte verzeichneten einen leichten Rückgang auf 1.71 Mrd. Franken, hervorgerufen durch einen Segmentwechsel zu den Liegenschaften. Bei den Grünflächen ist ein Reduktion auf 76.4 Mio. Franken zu verzeichnen aufgrund eines Segmentwechsels.

## 4.2 Kennzahlen

Der Total Return bei den Baurechten beträgt 2.4%. Der Total Return setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite in der Höhe von 2.7% und der Wertänderungsrendite in der Höhe von -0.3% zusammen. Die 2024 leicht negative Wertänderung resultiert aus langwierigen Arealentwicklungen, Bodenbelastungen und Mehrwertabgaben.

Der Total Return der Liegenschaften beträgt 2.8% und setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 1.6% und der Wertänderungsrendite von 1.2% zusammen. In der Kategorie der Liegenschaften sind Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Parkhäuser sowie Spezialobjekte (z. B. Schloss Angenstein) und Ent-

wicklungsprojekte (z.B. Rosental Mitte, Syngenta-Areal, Areal am Walkeweg, Areal Lysbüchel, Volta Ost, Hirtenweg, Im Rheinacker) enthalten. Die Netto-Cashflow-Rendite wird minimal (ca. 0.3 Mio. Franken) durch Sondereffekte (Verkauf von Liegenschaften) gestützt. Bei der Wertänderungsrendite wirken sich Markveränderungen und steigende Investitionskosten in den Projekten aufgrund der Teuerung im Bausektor negativ aus.

Die Grünflächen (bestehend aus Wald, Pachtparzellen, Familiengärten und weiteren Grünflächen) weisen einen Total Return von 0.6% auf. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 0.9% und der Wertänderungsrendite in Höhe von -0.3% zusammen.

Die gesamte Netto-Cashflow-Rendite beträgt im Jahr 2024 2.0% und ist um -0.2% niedriger als im Vorjahr. Der Total Return des gesamten Immobilienportfolios im Finanzvermögen beträgt 2.5%. Er setzt sich aus der gesamten Netto-Cashflow-Rendite von 2.0% und der gesamten Wertänderungsrendite von 0.5% zusammen.

**Renditen per 31.12.2024**

Kategorie	Mieteinnahmen Soll 31.12.2024 (Mio. Franken)	Netto- Cashflow 31.12.2024 (Mio. Franken)	Netto- Cashflow- Rendite	Wertänderungs- rendite	Total Return
Baurechte	49.2	46.3	2.7%	-0.3%	2.4%
Liegenschaften	115.7	35.9	1.6%	1.2%	2.8%
Grünflächen	1.5	0.8	0.9%	-0.3%	0.6%
Total	166.4	83.0	2.0%	0.5%	2.5%

Tabelle: Übersicht Kennzahlen Portfolio Finanzvermögen 2024

# 5. Projekte

## 5.1 Strategische Projekte



### Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Das Wohnbauprogramm 1000+ und das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus» sind zwei Massnahmen zur Förderung 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 2021 bezogen werden. Das Projekt VoltaOst, mit dem weitere 104 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)



### Sicheres Wohnen im Alter

Das Angebot «Sicheres Wohnen im Alter» richtet sich an alle über 65-jährigen Mieterinnen und Mieter von Liegenschaften, die von Immobilien Basel-Stadt oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt bewirtschaftet werden. Diese Personen können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt umziehen und von einem tieferen Mietzins profitieren: Der neue Nettomietzins wird anhand einer fixen Formel auf Basis des bisherigen Nettomietzins berechnet – vorausgesetzt, dass die neue Wohnung eine mindestens 10 Prozent kleinere Mietfläche als die bisherige Wohnung aufweist. Das Modell bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die leer werdenden grösseren Wohnungen wieder an Familien vermietet werden können.

### 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. CO<sub>2</sub>-Absenkpfad, Kreislaufwirtschaft, etc.) beeinflusst. Die aktuellen klima- und wohnpolitischen Ziele des Kantons stehen hierbei an vorderster Stelle.

## 5.2 Wohnen (5 wichtigste und danach alphabetisch)



### Wohnbauprojekt VoltaOst

Immobilien Basel-Stadt realisiert auf dem Areal VoltaOst preisgünstige Wohn- und Arbeitsflächen für das Quartier St. Johann in einer vielfältig genutzten und sozial integrativen Überbauung. Das entsprechende Varianzverfahren wurde 2016 durchgeführt. 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 nach Abschluss der Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung im 1. Quartal 2023. Im Zuge der Realisierung werden die einzelnen Baukörper in Etappen erstellt. Der Bezug der Wohnungen ist nach aktueller Planung im Jahr 2027 vorgesehen.



VoltaOst.  
© studio trachslerhoffmann



### Im Rheinacker

Die Wohnüberbauung im Hirzbrunnenquartier wurde 1961 in einfacher Bauweise erstellt. Sie besteht aus 11 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 werden mit einem Lift 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 zu 100% energieautarke Wohnsiedlung. Im Frühling 2024 wurden die ersten neuen Wohnungen bezogen. Die Sanierungsmassnahmen wurden im zweiten Quartal 2024 abgeschlossen. Die Gestaltung der Aussenanlagen wird im Frühling 2025 mit den finalen Bepflanzungen abgeschlossen.



Im Rheinacker. © LOST Architekten GmbH

### Areal Walkeweg

Das 6 ha grosse Areal zwischen Walkeweg, S-Bahn-Station Dreispitz und Wolfgottesacker ist das erste der grösseren Areale, welches in den nächsten Jahren für Wohnnutzungen geöffnet wird. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen auf dem Areal in den kommenden Jahren rund 400 Wohnungen, quartierdienliche Nutzungen, öffentliche Wege und Plätze, ökologische Park- und Ausgleichsflächen, ein Spielplatz sowie eine Primarschule mit Kindergarten

entstehen. Die unterschiedlichen Wohnangebote orientieren sich am Grundsatz «Low-Cost-Low-Energy». «Low Cost» zielt dabei primär auf kompakte Grundrisse und preisgünstige Mieten, «Low Energy» auf eine Minimierung des Wärmebedarfs der Gebäude sowie eine Maximierung des Anteils an erneuerbaren Energiequellen. Vorgängig wurde eine umfassende Altlastensanierung durchgeführt, die 2022 abgeschlossen wurde. Die Bebauung des Areals ist in mehreren Etappen geplant. Unter Führung des Regionalverbands der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohngenossenschaften Nordwestschweiz, werden die Genossenschaften GEWONA NORD-WEST und Zimmerfrei in einer ersten Bauetappe rund 150 Wohnungen im Baurecht realisieren. Ebenfalls in der ersten Bauetappe ist der Bau eines neuen Primarschulhauses für den Raum Gundeldingen Ost geplant. In einer weiteren Etappe wird der Kanton eine Eigeninvestition mit rund 150 Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ realisieren. Der Wettbewerb für einen abschliessenden Quartierbaustein mit rund 100 Wohnungen ist in Vorbereitung.



Areal Walkeweg.  
© Parabase



### Hirtenweg Sanierung und Neubauten

Im Zuge der letzten Sanierungsetappe auf der Parzelle wird der sogenannte «Zeitzeuge» am Hirtenweg 10 in einer aufwendigen Sanierung an die heutigen Anforderungen angepasst. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2024. Es handelt sich hierbei um den letzten der drei verbliebenen, als historisch bedeutsam eingestuftem Durisolbauten, welche in den 60'er Jahren für Asylsuchende erstellt worden sind. Der Bezug der vier Wohnungen ist für Mai 2025 vorgesehen.



### Hochbergerstrasse 158 - CoDeck

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 werden soll ein innovatives Haus für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten für kleine Haushalte. Dazu erfolgte eine Ausschreibung für die Vermeidung an einen Hausverein. Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb sieht rund 30 kompakt geschnittene Wohnungen mit einem zusätzlichen Angebot an attraktiven Gemeinschafts- und Arbeitsflächen vor. Mit dem Projekt wird im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ ein Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geleistet. Mit der Vorlage der Baubewilligung startete 2023 die bauliche Realisierung mit den Rückbaumassnahmen. 2024 konnte der Rohbau einschliesslich der Fassadenarbeiten abgeschlossen werden. Die Ausbauarbeiten haben begonnen und der Bezug der Wohnungen ist für Herbst 2025 vorgesehen.



CoDeck  
Hochbergerstrasse 158.  
© Kooperative E45

### **Alemannengasse 60**

Das Gebäude wurde im Jahr 1888/89 als Wohngebäude mit Gewerbeanbau erstellt. Von 1957–1983 wurde es als Personalhaus durch das Basler Kinderspital und von 1983–2019 als Wohnhaus für die Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt. Das Ziel war die Rückführung der Liegenschaft in Mietwohnungen, was auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll ist. Der Baubeginn erfolgte Anfang 2023. Die Wohnungen wurden im August 2024 an die Vermietung übergeben.



Alemannengasse 60.  
© Christian Kahl



### **Allschwiler Weiher, Allschwil BL**

Das «Baufeld Herrenweg» wurde im Jahr 2014 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umgewidmet. Das Ziel war, auf der Grundlage eines Quartierplans, rund 160 bis 180 Wohnungen inklusive die relevante Infrastruktur zu realisieren. Der verbleibende Arealteil des ehemaligen Schiessplatzes, welcher in Teilbereichen einer Altlastensanierung unterzogen werden muss, verbleibt weiterhin im Verwaltungsvermögen. Das Gespräch mit der Gemeinde zum sistierten Quartierplanverfahren wurde wieder aufgenommen und erste Schritte zur Wiederaufnahme des Verfahrens sowie zum Landschaftsraum Allschwiler Weiher vorbereitet.

### **Arealentwicklung Klybeck-/ Westquai**

Die Arealentwicklung Klybeck-/ Westquai befindet sich in der Konsolidierungsphase und in Vorbereitung der Nutzungsplanung. Im Jahr 2019 wurde das städtebauliche Gesamtkonzept für den Klybeck- und Westquai erarbeitet und bildet die Grundlage für die weiteren Planungen. Es wurden seither zahlreiche Grundlagenstudien erstellt z.B. zur übergeordneten Planung des Stadtteils Klybeck – Kleinhüningen, zur Verlegung der Hafenbahn, zu den Brücken sowie zum Dreiländereck. Parallel dazu hat der Grosse Rat die politischen Leitplanken der Planung in Form eines Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Hafen für alle» definiert. Aktuell wird das Konzept für die bauliche Entwicklung vom Klybeckquai und Westquai überarbeitet.

### **Birsigstrasse 43/45, Viaduktstrasse 60 (Rialto)**

Nach einer Bauzeit von gut zwei Jahren wurde im Herbst 2024 das Wohn- und Geschäftsgebäude «Rialto» an der Birsigstrasse termingerecht feierlich wiedereröffnet. Das im Jahr 1934 eröffnete Wohn- und Geschäftsgebäude «Rialto» beherbergt im unteren Teil das öffentliche Hallenbad und in den oberen Geschossen ein Restaurant mit Seminarräumen sowie Gewerbe- und Wohnflächen. Das Hallenbad wurde zuletzt in den 1970er Jahren und die Obergeschosse zuletzt in den 1980er Jahren saniert. Das gesamte Gebäude wurde deshalb aufeinander abgestimmt saniert und umgebaut, um dem Gebäude wieder eine ganzheitliche Erscheinung zu verleihen. Die Bausubstanz wurde bei den umfassenden Umbau- und Sanierungsmassnahmen weitgehend erhalten. Auch die denkmalgeschützte Keramikplatten-Fassade, die dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter verleiht, wurde instandgesetzt.

Durch die Gesamtsanierung des 90-jährigen Gebäudes konnten dessen Nutzungsdauer nachhaltig verlängert und die Attraktivität des «Rialto» deutlich gesteigert werden. Der Bevölkerung stehen nun zusätzlicher Wohnraum, ein modernes Restaurant sowie ein zeitgemässes Hallenbad zur Verfügung. Das Hallenbad wurde durch den Umbau sowohl technisch als auch infrastrukturell modernisiert und den heutigen Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer angepasst. Das Angebot an Wasserfläche konnte um ein zweites, multifunktionell nutzbares Lehrschwimmbcken mit höhenverstellbarem Boden erweitert werden. Der Saunabereich mit drei Saunakabinen und einem Ruhebereich wurde vergrössert. Das gesamte Hallenbad und auch die Sauna sind neu zudem auch für Menschen mit einer Beeinträchtigung nutzbar. Ein zusätzlicher Lift erleichtert die Erschliessung innerhalb des Gebäudes.



### **Burgfelderstrasse 251**

Die Burgfelderstrasse liegt im Iselin-Quartier. 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 Tramwendeschleife frei für eine Neubebauung. Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit Wohnungen und Büros für die Sozialhilfe errichtet. Der Auftrag dazu basiert auf dem Wohnraumfördergesetz (WRFG). 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 Baueingabe erfolgte im August 2024. Der Baubeginn ist für August 2025 vorgesehen.



Burgfelderstrasse 251.  
© Von Ballmoos Partner Architekten



### **Erlenmatt Baufeld N1**

Nach dem Entscheid, die Trendsporthalle im Hafen zu belassen, wurde der Bereich zunächst für die Eignung zur Wohnnutzung mit quartierdienlichen Nutzungen im Sockel-/Erdgeschoss geprüft. Aufgrund der Eignung des Standorts für weitere Nutzungen und der Notwendigkeit der Anpassung des bestehenden Bauungsplans und dem damit verbundenen Vorlauf für eine Neubebauung wurde die Freifläche einer Zwischennutzung fürs Quartier und einer temporären Container-Wohnsiedlung zur Verfügung gestellt.

### **Egliseestrasse 60**

Das Gebäude in der Egliseestrasse 60 wurde im Jahr 1969 als freistehendes Solitärgebäude im Hirzbrunnenquartier erstellt. 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 ist für das 3.Quartal 2025 geplant.

### **Otterbach Süd, Weil am Rhein**

Das rund 10 Hektaren grosse, aktuell landwirtschaftlich genutzte Areal südlich von Otterbach auf dem Boden von Weil am Rhein befindet sich im Eigentum des Kantons Basel-Stadt. 2019/20 wurde gemeinsam mit der Stadt Weil am Rhein ein Varianzverfahren durchgeführt, welches als Basis für die Überführung der Fläche in ein Wohn- und Mischgebiet und für die Errichtung eines konkreten Bauungsplans dienen soll.

### **Rheinlehne, Augst BL**

Die Entwicklung des 28'000m<sup>2</sup> grossen Areals und des damit verbundenen Quartierplans «Gallisacher Ost» wurde zusammen mit den übrigen Grundeigentümern, der Standortgemeinde und dem Kanton Basel-Landschaft im Jahr 2024 fortgeführt. Es erfolgten die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens, die Prüfung der Quartierplanunterlagen durch den Kanton Basel-Landschaft und die erforderlichen Altlastenuntersuchungen und Baulandumlegungen. Mit allen Beteiligten wurde der Quartierplanvertrag erarbeitet, der Ende 2024 unterzeichnet werden konnte. Somit konnte ein weiterer Schritt in der Entwicklung «Gallisacher Ost» erzielt werden.

### **Riehenring 120 (Messehalle 3)**

Auf der Parzelle 7/250 ist eine Wohnüberbauung im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ geplant. Derzeit wird ein zweistufiges Varianzverfahren durchgeführt, das 2025 entschieden werden soll. Ziel ist die Entwicklung von rund 160 preisgünstigen Wohnungen insbesondere für Familien. Ergänzt wird die Überbauung durch gemeinschaftliche Angebote sowie 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.

### **Rosental Mitte, Gebäude 1034, 1036, 1039 und 1078**

Die fünf an der Maulbeerstrasse liegenden Gebäude auf dem Areal Rosental Mitte wurden von 1900 bis 1906 als Wohngebäude erstellt. Sie wurden in den Sechziger- und Siebzigerjahren in Bürogebäude umgebaut und in das Areal integriert. Die Gebäude sind im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet. Da die Büroflächen nicht mehr benötigt werden, sollen die Flächen wieder zu Wohnungen umgenutzt werden. 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. Es entstehen 46 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Im August 2024 wurde das Vorprojekt abgeschlossen und das Bauprojekt gestartet.



### **Rosental Mitte, Gebäude 1046**

Das Eckbäude an der Sandgruben-/Rosentalstrasse wurde 1940 als Wohngebäude erstellt. Es ist im Denkmalschutzinventar verzeichnet als Teil eines Ensembles entlang der Rosentalstrasse. Durch die Umnutzung zu Büros als Teil des Areals Rosental Mitte ist es im Inneren stark verändert worden.

Das laufende Bauprojekt beinhaltet die Umnutzung von Büros zurück zu Wohnungen. Im ganzen Gebäude entstehen insgesamt 37 1- bis 2-Zimmerwohnungen, die nach Abschluss der Bauarbeiten der Sozialhilfe zur Verfügung stehen. Das Bauprojekt wurde 2024 fertiggestellt.

### **Schaffhauserrheinweg 55**

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. Seit Abschluss der Standortentwicklung der Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJPK) und deren anschliessendem Auszug wurde die Liegenschaft am Schaffhauserrheinweg 55 zwischengenutzt. Nun wird die Liegenschaft einer Wohn- und Büronutzung zugeführt. Das Bauprojekt ist in der Ausführung.



Schaffhauserrheinweg 55.  
© Barbara Bühler



### **Schliengerweg 31**

Im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ entstehen sechs Wohneinheiten sowie zwei Kindergärten. Ziel des im Jahr 2023 entschiedenen offenen Wettbewerbs war es, ein nachhaltiges Gebäude zu errichten, das „Netto Null bis 2040“ erreicht und die Wiederverwendung von Bauteilen berücksichtigt. Erstmals kam der kantonale Bauteilkatalog zum Einsatz, der den Planern ermöglichte, vorhandene kantonale Materialien zu nutzen. Zum Einsatz im Projekt kommen insbesondere tragende Bauteile aus dem Parkhaus Lysbüchel. Das Gewinnerprojekt erreicht durch einen hohen Anteil an wiederverwendeten Bauteilen eine um 30 % geringere Erstellungsemission im Vergleich zur SIA-2040-Vorgabe. Aktuell befindet sich das Projekt in der Bauprojektphase.



Schliengerweg 31.  
© Solanellas Van Noten Meister GmbH



### **Spalenvorstadt 16**

Die Liegenschaft Spalenvorstadt 16 entstand im 13. Jahrhundert und wurde im Laufe der Jahrhunderte immer wieder erweitert, bis sie ihren heutigen Zustand erreichte. Eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle wird durchgeführt, um die Liegenschaft weiterhin instand zu halten. Bei der Durchführung der Planung und Sanierung sind Erfahrung und ein Verständnis für die historischen Gegebenheiten und Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich.

### **Spitalstrasse 4**

Die Liegenschaft an der Spitalstrasse 4 ist stark sanierungsbedürftig. Die umfangreichen Sanierungsmassnahmen umfassen die Instandsetzung der Gebäudehülle und der gesamten Gebäudetechnik sowie die Strangsanierung mit Ersatz aller Küchen und Bäder in den Wohnungen. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und es entsteht eine neue 3 Zimmer-Wohnung. Die Gaseinzelöfen werden durch umweltfreundliche Fernwärme ersetzt. Das Erdgeschoss wird neu organisiert und die Fassade im Hinterhof begrünt. Mit Erhalt der Baugenehmigung konnten die Bauarbeiten im Herbst 2024 gestartet werden.

### **Sternenfeld, Birsfelden BL**

Das Quartier «Sternenfeld» in Birsfelden, bestehend aus Bauten der 1960-70er Jahre, liegt an attraktiver Lage zwischen dem Zentrum Birsfelden und dem Rhein, am Standort des ehemaligen Flugfeldes Sternenfeld. Der Quartierplanperimeter befindet sich mehrheitlich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Basel-Stadt, welche ihre Parzellen wiederum grossmehrheitlich im Baurecht an Wohngenossenschaften abgegeben hat. Mit der Quartierplanung «Sternenfeld» wird die Grundlage für eine langfristige und etappierte Quartierentwicklung geschaffen. Der zusammen mit der Gemeinde Birsfelden und den Baurechtsnehmern erarbeitete Masterplan hat im 2024 die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung durchlaufen.



Sternenfeld.  
© Immobilien Basel-Stadt

#### **Volta Nord: Baufeld 4**

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 Absichterklärung erarbeitet, deren Unterzeichnung ansteht. Bis Ende 2025 sind der Rückbau des Parkhauses – inkl. dem Ausbau von Betonelementen für die Weiterverwendung in anderen Bauprojekten des Kantons – sowie die Baufeldvorbereitung geplant. Anschließend werden rund 200 Wohnungen und einige Flächen für Quartiernutzungen realisiert. Dazu konnte von den Genossenschaften des Teilbaufelds 4.2 ein Projektwettbewerb abgeschlossen werden.



#### **Volta Nord – Baufeld 5**

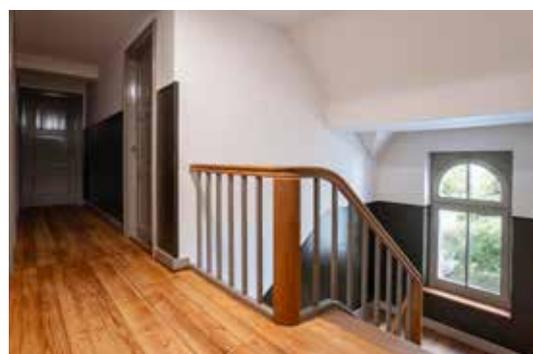
Der Bebauungsplan zweiter Stufe für das Entwicklungsgebiet Volta Nord im nördlichen St. Johann war Grundlage für den offenen Projektwettbewerb «Stadtbaustein Volta Nord – Baufeld 5», aus dem das Siegerprojekt «Vita Volta» hervorging. Auf dem ehemaligen Gewerbeareal wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 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 2024 erfolgte die Planung bis zur Phase Vorprojekt.



Volta Nord – Baufeld 5.  
© Jonger Architektur + Städtebau GmbH

### **Walkeweg 14-34, Duggingerhof 36-48**

Bei den 1920 erstellten Liegenschaften wurden grössere Unterhaltsarbeiten in den Allgemeinbereichen, den Fassadenoberflächen, Elektroersatz und Reparaturen von Schäden an Türen und Fenstern durchgeführt. Die Arbeiten wurden 2024 abgeschlossen. Anhand weiterer Unterhaltsarbeiten bei zwei Musterwohnungen im Walkeweg 28, wird die Strategie für die anstehende Instandsetzung der Siedlung Walkeweg/Duggingerhof entwickelt. Die Musterwohnungen wurden 2024 beim Bau- und Gewerbeinspektorat eingegeben und werden nach Bewilligung erstellt.



Duggingerhof 36–48.  
© Sarah Walbeck

**Wildensteinerstrasse 23**

Das Wohngebäude an der Wildensteinerstrasse 23 musste energetisch saniert werden. In der vor 4 Jahren durchgeführten Teilsanierung wurde lediglich die Aussenwand zur Autobahn gedämmt. Diese Aussendämmung wurde über die ganze Gebäudehülle ergänzt. Im November 2024 konnte die Baumassnahme abgeschlossen werden.

**Wohnhochhaus Rankstrasse**

Im Zuge des Neubaus der Busgarage Rank durch die Basler Verkehrsbetriebe BVB soll, im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung, auf der Parzelle zusätzlich eine Wohnnutzung realisiert werden. In diesem Zusammenhang wurde Immobilien Basel- Stadt im 2021 vom Regierungsrat beauftragt, die Planung für ein Wohnhochhaus mit rund 100 Wohnungen aufzunehmen. Nach der Optimierung des BVB-Projekts wurde das Wettbewerbsverfahren im Frühjahr 2024 publiziert.

## 5.3 Wirtschaftsflächen

### Rosental Mitte

Im Jahr 2016 konnte das rund 47 000m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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 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 1100–2200 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Insgesamt soll ein Anteil von rund einem Drittel der Wohnungen auf dem Areal preisgünstig sein. Die ehemaligen Wohngebäude an der Ecke Maulbeerstrasse/Jägerstrasse sowie an der Ecke Rosentalstrasse/Sandgrubenstrasse werden zu ihrer ursprünglichen Nutzung für Wohnen umgenutzt und nach Abschluss der Umbauarbeiten im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ mit dem «Mietvertrag Plus» oder an die Sozialhilfe vermietet. Begleitend zu den verschiedenen Bauprojekten erfolgen weitere Teilöffnungen des Areals an seinen Rändern.



Rosental Haus 6. Fotografie:  
©KaramukKuo-David-Klemmer

Die Transformation vom geschlossenen Forschungs- und Industriestandort zum vollwertigen Stadtteil erfolgt Schritt für Schritt über mehrere Jahre, von aussen nach innen. Der Kanton hat sich die Erfüllung der langjährigen Forderung des Quartiers zum Ziel gesetzt, das Areal zu öffnen und die verschiedenen Teile des Rosental-Quartiers besser miteinander zu verbinden. Dabei muss aber der laufende Betrieb über ganz Rosental Mitte ständig gewährleistet bleiben. Ein wichtiger Schritt dazu 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 sogenannte «Baufeld A» an der Maulbeerstrasse begonnen.

Die erste Teilöffnung an der Ecke der Riehenteichstrasse/Sandgrubenstrasse konnte im Sommer 2022 abgeschlossen werden. Per Herbst 2023 wurde an der Ecke Schwarzwaldallee/Rosentalstrasse eine weitere Teilöffnung umgesetzt, damit die Bauten 1008 und der Bau 1001, in denen eine provisorische Sekundarschule untergebracht wird, fussgänglich erschlossen werden können. Eine weitere Teilöffnung ist für die Sanierung der Wohnhäuser an der Maulbeer-/Sandgrubenstrasse in Planung. Weitere Informationen: [www.rosentalmitte.ch](http://www.rosentalmitte.ch)

### **Neubau für das Botnar Research Centre for Child Health (BRCCH)**

An der Ecke Schanzen-/ Spitalstrasse erstellt der Kanton einen Ersatzneubau, der vom BRCCH als Forschungsgebäude genutzt werden wird. Der Ende 2021 ausgewählte Wettbewerbsbeitrag wurde unter Einbezug der zukünftigen Nutzer optimiert und 2024 planerisch bis zur Ausführungsreife vorangetrieben. Die philanthropische Fondation Botnar finanziert mit ihren Beiträgen die von der Universität Basel und der ETH Zürich getragene Forschungsarbeit des BRCCH. Im neuen Gebäude werden diverse Bauteile aus dem Bestandsgebäude und



BRCCH – Spitalstrasse 32.  
© Guerra Clauss Garin Architekten

von anderen Rückbauten wiederverwendet (Holzparkett, Dachbalken, Doppelböden etc.). Es wird sämtliche Kriterien von SNBS Gold (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) erfüllen und im Herbst 2027 bezugsfähig sein.

### **U70, Uferstrasse 70 (Gondrand Gebäude)**

Mit dem Rückzug des Hauptmieters und dem Freiwerden von grossen Teilen der Mietfläche bot sich die einmalige Gelegenheit, das Gebäude mit Nutzungen für die nächsten 10–15 Jahre an dieser Schlüsselparzelle im Hafentwicklungsgebiet direkt am Rhein besser zu positionieren und die Quartierentwicklung zu fördern. Neben seiner bisherigen Nutzung als Lager- und Logistikgebäude wird das Gebäude an der Uferstrasse 70 Angebote aus den Bereichen Sport, Kultur, Gastronomie und Gewerbe bieten. Das Umbauprojekt wurde 2024 fertiggestellt und trägt neu den Namen U70 (kurz für Uferstrasse 70). Erste Mietende, wie z.B. die Trendsportthalle sind bereits vor Ort, weitere ziehen schrittweise ins Gebäude ein.



Uferstrasse 70.  
© Pablo Wunsch Blanco

### **FHNW – Neubau HSW Dreispitz**

Die Hochschule für Wirtschaft FHNW wird an einen neuen Standort an der Reinerstrasse 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.

