

Liegenschaft Chrischonarain 190/192

Technische, Finanzielle, Rechtliche und Steuerliche Prüfung





Anita Mikkonen

Partner, Real Estate Tax
anita.mikkonen@pwc.com

Benjamin Fehr

Partner, Real Estate Legal
benjamin.fehr@pwc.com

Sebastian Zollinger

Director, Real Estate Advisory
sebastian.zollinger@pwc.com

PricewaterhouseCoopers AG

Birchstrasse 160
8050 Zürich

Einwohnergemeinde Bettingen

Talweg 2
CH-4126 Bettingen

Zürich, 4. Juni 2025

Technische, Finanzielle, Rechtliche und Steuerliche Prüfung – Liegenschaft Chrischonarain 190 / 192, Bettingen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Chrischona Campus AG („CCAG“) ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Gemeinde Bettingen. Die CCAG plant, die abzuparzellierende Liegenschaft Parzelle Kat-Nr. 1263 mit einem Bestandesobjekt (Chrischonarain 190/192) auf 13'523 m2 Grundstücksfläche (rund 10'000 m2 in der Bauzone 2a und rund 3'500 m2 in der Grünzone) zu veräussern.

Im Auftrag der Einwohnerversammlung prüft die Gemeinde Bettingen einen Kauf der Liegenschaft Parzelle Kat-Nr. 1263, um strategische Entwicklungspotenziale zu erschliessen. Das betreffende Grundstück bietet sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus städtebaulicher Sicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Wir freuen uns, dass PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) Sie im Rahmen der technischen, finanziellen, rechtliche und steuerlichen Prüfung betreffend der Veräusserung und der Projektierung der Parzelle Kat-Nr. 1263 auf St. Chrischona beauftragt haben.

Anita Mikkonen

Partner, RE Tax

Benjamin Fehr

Partner, RE Legal

Sebastian Zollinger

Director, RE Advisory

Inhaltsverzeichnis

Prüfung Liegenschaft Chrischonarain 190/192, Bettingen

	Ausgangslage / Zusammenfassung	4
1	Technische Prüfung	6
2	Finanzielle Prüfung	20
3	Rechtliche Prüfung	30
4	Steuerliche Prüfung	40
A	Anhang	50



Ausgangslage

Auftrag PwC

Die Chrischona Campus AG („CCAG“) ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Gemeinde Bettingen. Sie plant, die Liegenschaft Parzelle Kat.-Nr. 1263 zu veräussern. Diese umfasst ein Bestandsgebäude (Chrischonarain 190/192) auf einer Fläche von 13'523 m², wovon etwa 10'000 m² der Bauzone 2a und rund 3'500 m² der Grünzone zugeordnet sind. Der notariell unterzeichnete Mutationsantrag zur Abparzellierung der Parzelle Kat.-Nr. 1263 von der Mutterparzelle Kat.-Nr. 1054 liegt vor. Damit sind die Voraussetzungen für den Grundbucheintrag und die Veräusserung der abparzellierten Liegenschaft erfüllt.

Per Datum dieses Berichts befindet sich die CCAG nach eigenen Angaben in Verhandlungen mit mehreren Parteien. Die ursprüngliche Verkaufserwartung lag bei CHF 10.27 Mio. Aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich möglicher Einschränkungen bei der künftigen bebauung wurde diese Erwartung nach ersten Gesprächen mit potenziellen Investoren gesenkt und ein Mindestverkaufspreis von CHF 8.5 Mio. festgelegt. Der Verkaufsprozess ist offen gestaltet: Die CCAG kann verschiedene Angebote prüfen, sich jederzeit für eines entscheiden und laufende Verhandlungen mit anderen Interessenten abbrechen.

Am 10. Dezember 2024 hat der Gemeinderat von Bettingen vom Souverän den Auftrag erhalten, eine umfassende Due Diligence zur zum Verkauf stehenden Parzelle Kat.-Nr. 1263 auf dem Chrischonaberg inklusive bestehender Bauten durchzuführen. PwC Switzerland AG («PwC») wurde als unabhängiger Fachexperte mit dieser Prüfung sowie mit der Unterstützung bei allfälligen Vertragsverhandlungen mit der CCAG beauftragt. Der Auftrag an PwC umfasst eine technische, steuerliche und rechtliche Prüfung der Liegenschaft sowie – im Rahmen der finanziellen Prüfung – die Beurteilung möglicher Entwicklungsvarianten.

Zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen dieser Varianten auf die Gemeindefinanzen – inklusive direkter und indirekter Effekte hinsichtlich der Tragbarkeit der Investition – wurde zudem die Horváth & Partner AG («Horváth») mit der Erstellung eines Finanzmodells beauftragt. Das Modell berücksichtigt unter anderem Veränderungen im Steueraufkommen sowie potenzielle Kosten für zusätzliche Infrastruktur.

Zusammenfassung

Erkenntnisse PwC

Aus wirtschaftlicher Sicht ist nur Variante 3.2 (Arealentwicklung und Verkauf STWE) sinnvoll. Nur damit lässt sich der Verkaufspreis von CHF 8.5 Mio. angesichts der Unsicherheiten zur künftigen Bebaubarkeit rechtfertigen. Aufgrund des schlechten Zustands der Bestandesliegenschaften fallen bei allen Varianten zusätzliche Sanierungs- oder Umnutzungskosten an, womit das Investitionsvolumen bei mindestens CHF 15.2 Mio. liegt. Bei Variante 2 (Rückbau Frauenhaus ohne Ersatzneubau) ist die Bewilligungsfähigkeit im Rahmen der Wohnraumförderung fraglich. Eine mögliche Umzonung und zusätzliche Auflagen erhöhen das Abwertungsrisiko des Baulands erheblich.

PwC hat im Auftrag der Gemeinde Bettingen die Liegenschaft der Chrischona Campus AG (CCAG) umfassend geprüft. Die Bewertung basiert auf Unterlagen der Eigentümerin, Gesprächen, einer Ortsbegehung sowie öffentlich zugänglichen Informationen. Untersucht wurden technische, finanzielle, rechtliche und steuerliche Aspekte.

Die Liegenschaft umfasst das «Haus zu den Bergen» (1899/1909), für das derzeit ein Unterschutzstellungsverfahren läuft, sowie das «Frauenwohnhaus» (1962). Beide Gebäude befinden sich in baulich schlechtem Zustand; Haustechnik, Brandschutz, Tragwerk und energetische Standards entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem ist die technische Dokumentation unvollständig, was das Risiko verdeckter Mängel erhöht. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken erfordert erhebliche Investitionen.

Die **finanzielle Analyse** der Parzelle Kat.-Nr. 4 zeigt, dass sämtliche geprüften Bebauungsvarianten mit hohen Investitionen (infolge normativer Anforderungen wie Brandschutz, Erdbebensicherheit etc., schwer einzuschätzen – in Analyse exkludiert) verbunden sind, bei stark variierenden Renditeerwartungen. Variante 3.2 (Arealentwicklung inkl. STWE-Verkauf) würde die ursprüngliche Verkaufserwartung der CCAG von CHF 10.27 Mio. rechtfertigen. Aufgrund von Unsicherheiten rund um eine mögliche Umzonung sowie kantonale Vorgaben besteht jedoch ein hohes Risiko einer Wertminderung. Nach ersten Verhandlungen erwartet die CCAG einen reduzierten Verkaufspreis von CHF 8.5 Mio. Zusätzlich zum Kaufpreis wären Investitionen insbesondere für die Sanierung des «Haus zu den Bergen» notwendig. Aufgrund des Gesetzes über die Wohnraumförderung ist unklar, ob ein Rückbau ohne Ersatzneubau (Variante 2) baurechtlich bewilligungsfähig ist.

Die drei untersuchten Bebauungsvarianten im Überblick (ohne Berücksichtigung von Kosten für normative Anforderungen):

- **Variante 1:** Totalsanierung und Umnutzung Bestand inkl. Vermietung – Gesamtkosten CHF 22.4 Mio., Rendite 1.9% (marktkonform wären 3.0-3.5%, Abschreibung bei Erwerb von CHF 8-10 Mio.)
- **Variante 2:** Rückbau Frauenhaus, Sanierung «Haus zu den Bergen» – Gesamtkosten CHF 15.2 / 15.5 Mio.; Rendite Vermietung 1.1% (Abschreibung: CHF 9-10 Mio.); Verlust Verkauf STWE: -37%
- **Variante 3:** Entwicklung mit Baulandreserve – Gesamtkosten CHF 32.1 / 42 Mio., Rendite 2.5% (Vermietung), Gewinn von 8.1% bei STWE-Verkauf

Um Investitionen zu reduzieren, wäre eine Zusammenarbeit mit einem Drittinvestor denkbar, das künftige Wertänderungsrisiko bleibt in jedem Fall vollständig bei der Gemeinde Bettingen.

Die **rechtliche Prüfung** zeigt keine Altlasten im Kataster, dennoch werden vorsorgliche Abklärungen empfohlen. Der Denkmalschutz bedingt eine enge Zusammenarbeit mit den Behörden. Da die Abparzellierung des zukünftigen Grundstücks 1263 noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, sind verbindliche Aussagen zur künftigen Nutzung und Eigentumslage derzeit nicht möglich. Allfällige Baubeschränkungen, Dienstbarkeiten oder Auswirkungen der laufenden Zonenplanrevision könnten die Nutzbarkeit zusätzlich einschränken. Laut Verkäuferin bestehen keine Grundpfandrechte, was aber nicht abschliessend bestätigt werden kann. In den geprüften Mietverträgen wurden keine wesentlichen Risiken festgestellt.

Auch aus **steuerlicher Sicht** konnten keine wesentlichen Risiken identifiziert werden. PwC empfiehlt jedoch, im Kaufvertrag entsprechende Steuerklauseln aufzunehmen, um die Gemeinde gegenüber Altlasten abzusichern.

Insgesamt ist die Liegenschaft mit erheblichen technischen, rechtlichen und finanziellen Risiken behaftet. Eine Übernahme durch die Gemeinde auf eigene Rechnung erscheint weder wirtschaftlich noch strategisch sinnvoll. Das Risiko einer erheblichen Wertminderung ist sehr hoch, und eine allfällige Sicherung gegen zukünftige Maximalbebauung gemäss heutigem Baurecht wäre kostenintensiv (Variante 2.1 Vermietung mit rund 1.1% Rendite oder Variante 2.2 STWE mit rund CHF 5.8 Mio. Verlust bei Kaufkosten von CHF 8.5 Mio.). Zudem müsste die Gemeinde bei einem Erwerb auch künftige Bauprojekte und einen möglichen STWE-Verkauf aktiv begleiten.

1

Technische Prüfung

Umfang der Prüfung — Im Rahmen der technischen Prüfung werden alle relevanten technischen und baulichen Aspekte der Bestandesliegenschaften geprüft. Dies beinhaltet die Prüfung technischer Unterlagen, die Beurteilung des aktuellen Gebäudezustands. Zudem bewerten wir die Lebenszyklen einzelner Bauteile, identifizieren Schäden oder veraltete Komponenten und ermitteln den potenziellen Sanierungsbedarf und Risiken.

PwC — Die technische Prüfung zeigt, dass sowohl das „Haus zu den Bergen“ (Baujahr 1899/1909) als auch das „Frauenwohnhaus“ (Baujahr 1962) technisch stark veraltet sind. Besonders die bauliche Verbindung der beiden Gebäude erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung bei Sanierungs- oder Umnutzungsmassnahmen. Während ein Teil vom "Haus zu den Bergen" voraussichtlich unter Denkmalschutz gestellt wird, ist für beide Gebäude kurz- und mittelfristig mit erheblichem Sanierungsbedarf zu rechnen.

Bestandesliegenschaften: Haus zu den Bergen & Frauenwohnhaus



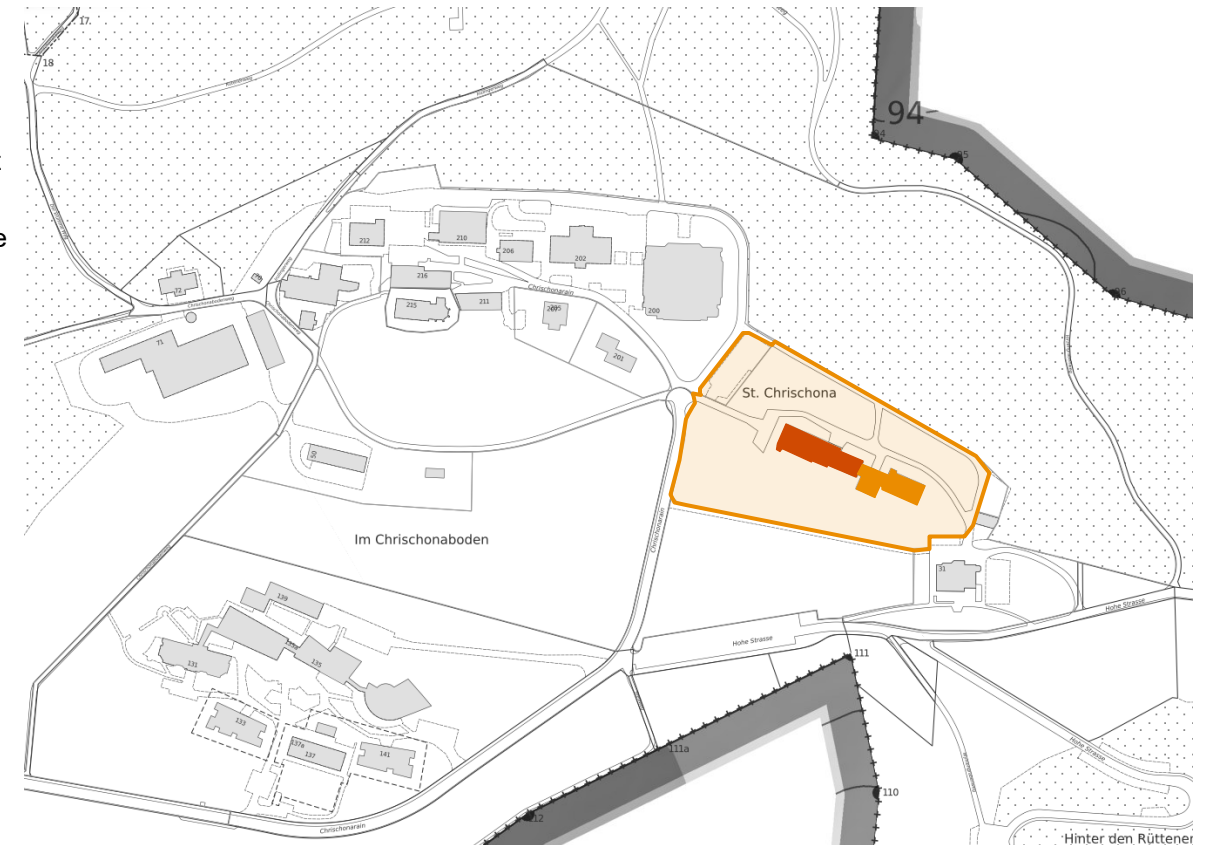
Haus zu den Bergen, Chrischonarain 190

- Baujahr: 1899, 1909
- Zustand: Technisch stark veraltet, Baulich verbunden mit dem Frauenwohnhaus
- Denkmalschutz: Denkmalrat Basel-Stadt befürwortet eine Teil-Unterschutzstellung (nicht rechtskräftig)
- Gebäudeversicherungswert: 6'235'000 CHF
- Gebäudevolumen: 9'281 m³



Frauenwohnhaus, Chrischonarain 192

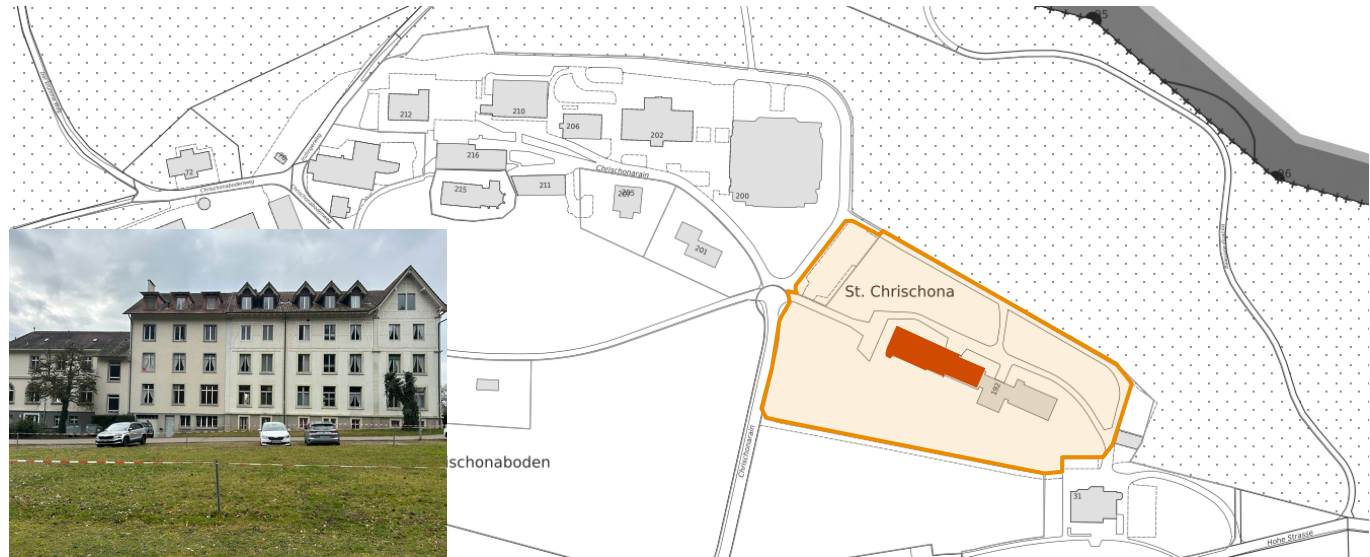
- Baujahr: 1962
- Zustand: Technisch stark veraltet, baulich verbunden mit dem Haus zu den Bergen
- Gebäudeversicherungswert: 4'782'000 CHF
- Gebäudevolumen: 6'194 m³



1.1

Bestandsanalyse (Objektbegehung)

Haus zu den Bergen (Chrischonarain 190)



Zusammenfassung

Technische Prüfung Haus zu den Bergen

Zusammenfassung der Erkenntnisse (1/2) – Risikoanalyse

Das Gebäude aus dem Jahr 1899/1909 ist baulich und technisch veraltet und mit vielen Bauteilen und Anlagen am Ende des Lebenszyklus. Eine umfassende Sanierung ist kurzfristig erforderlich, um den aktuellen Normen zu entsprechen. Aufgrund unvollständiger Dokumentation bestehen Unsicherheiten hinsichtlich möglicher Mängel und Folgekosten. Eine Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus erfordert umfangreiche Anpassungen und ist mit hohen Kosten verbunden.

Themengebiet	Beschreibung	Risiko
Dokumentation	Die vorhandene Dokumentation zur Liegenschaftshistorie ist unvollständig, insbesondere in Bezug auf durchgeführte Instandhaltungs- und Sanierungsmassnahmen. Viele Unterlagen liegen entweder nicht vor oder sind nur sehr begrenzt verfügbar, was eine detaillierte Analyse der bisherigen Massnahmen erschwert. Dies führt zu einer erhöhten Unsicherheit hinsichtlich versteckter Mängel oder möglicher Altlasten, die nicht unmittelbar ersichtlich sind.	Mittel
Objektzustand Baukonstruktion	Das Gebäude wurde 1899 bzw. 1909 errichtet und nur begrenzt instand gehalten. Innen und aussen wurden nur minimale Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. Alle Bauteile sind am Ende ihres Lebenszyklus, jedoch noch nutzbar. Kurz- bis mittelfristig sind umfassende Sanierungen zu erwarten, die eine Erneuerung wesentlicher Bauteile erfordern. Denkmalpflegerische Auflagen sind zusätzlich zu berücksichtigen, da der Denkmalrat entschieden hat, den Haupt- bzw. Ursprungsbau des «Haus zu den Bergen» mitsamt Garten, wertvollem Baumbestand und den beiden Gartenpavillons unter Schutz zu stellen. Die formelle Unterschutzstellung erfolgt durch die Denkmalpflege und ist derzeit im Gange.	Hoch
Objektzustand Technische Anlagen	Die bestehenden technischen Anlagen, darunter die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen, sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Aufgrund fehlender Dokumentation kann der bisherige Wartungs- und Sanierungsstand nur schwer nachvollzogen werden. Die vorhandenen Systeme sind funktional, jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ineffizient und wartungsintensiv. Eine vollständige Erneuerung der technischen Anlagen wird in den kommenden Jahren unumgänglich sein.	Hoch
Normen, Vorschriften & Gebäudestandards	Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen gesetzlichen und technischen Standards. Viele Bauteile erfüllen nicht die aktuellen Bau-, Sicherheits- und Brandschutzvorschriften, was bei einer Sanierung umfassende Anpassungen erforderlich macht. Der energetische Zustand sowie die Barrierefreiheit entsprechen ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen. Auch der Brandschutz muss überprüft und angepasst werden.	Hoch
Nutzungskonzept	Die aktuelle Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist unter einem neuen Eigentümer nur eingeschränkt oder gar nicht fortführbar. Eine Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus erfordert umfangreiche Grundrissanpassungen und Eingriffe in die Tragstruktur, insbesondere für die Erdbebenertüchtigung. Je nach Schutzstatus sind zudem denkmalpflegerische Vorgaben zu beachten, was die Planungsaufwände und Kostenunsicherheiten erhöht.	Hoch
Kostenrisiko & Unsicherheiten	Aufgrund der zahlreichen erforderlichen Massnahmen und unsicheren Rahmenbedingungen ist eine präzise Kostenschätzung derzeit nur mit hoher Unsicherheit möglich. Der Sanierungsaufwand (inkl. Asbestsanierung), normative Anforderungen (Brandschutz, Fluchtwege, Erdbebensicherheit etc.), denkmalpflegerische Vorgaben und die Umnutzung führen zu hohen finanziellen Unsicherheiten und schwer abschätzbaren Folgekosten.	Sehr hoch
Asbestvorkommen	Gemäss Offerten der Bauunternehmen ERNE AG / AREGGER AG wird der Asbestrückbau für beide Gebäude auf total rund CHF 105'000 geschätzt.	Mittel

Zusammenfassung

Technische Prüfung Haus zu den Bergen

Zusammenfassung der Erkenntnisse (2/2) – Sanierungskosten (CAPEX)

Die Kosten für die Sanierung und Anpassung des Gebäudes sind aufgrund der veralteten Struktur, technischen Anlagen und unsicheren Dokumentation schwer abzuschätzen. Es bestehen hohe finanzielle Unsicherheiten, da umfangreiche Eingriffe und Anpassungen an Normen sowie denkmalpflegerische Vorgaben erforderlich sind.

	Kurzfristig (1 Jahr)	Mittelfristig (2-5 Jahre)	Langfristig (6-10 Jahre)	Gesamt inkl. Planungskosten
Konstruktion Gebäude & Gebäudehülle (eBKP-H C, E&F)	500'000	6'400'000	---	6'900'000
Technik Gebäude (eBKP-H D)	200'000	1'700'000	---	1'900'000
Umgebung Gebäude (eBKP-H I)	---	600'000	---	600'000
Total	700'000	8'700'000	---	9'400'000

CAPEX

Nach den Ergebnissen unserer Begehung des Objektes am 28.02.2025 befinden sich das Bauwerk und die Haustechnik in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auf dieser Grundlage schätzen wir für die nächsten 10 Jahren CAPEX-Investitionen in Höhe von ca. CHF 9'400'000.

Folgende Aspekte sind nicht in der CAPEX Aufstellung enthalten (Auszug wesentlicher Punkte):

- Vollumfängliche Behebung von Undichtigkeiten in der Gebäudehülle
- Brandschutzkonzept und -nachweis sowie gegebenenfalls daraus resultierende Brandschutzmassnahmen und Fluchtwegplanung.
- Erdbebensicherheit / Ertüchtigung

Insbesondere Brandschutzmassnahmen (Fluchtwege, zusätzliche Erschliessung etc.) und die Ertüchtigung der Gebäudegrundstruktur für die Erdbebensicherheit können je nach Grundriss und Bausubstanz rasch mehrere hunderttausend Franken kosten.

Alle Beträge in CHF (exkl. MwSt.)

Allgemeiner Objektbescrieb und Datengrundlage

PwC – Das 1899 erbaute Haupthaus und der 1909 hinzugefügte Anbau weisen starke Abnutzung auf. Sämtliche Gebäudeteile sind sanierungsbedürftig, da Fassaden, Balkone, Fenster, Bodenbeläge und Oberflächen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 1'721 m². Der Denkmalrat Basel-Stadt strebt eine Unterschutzstellung an.

Baujahr:

- 1899: Haupthaus
- 1909: Anbau

Zustand:

- Optisch und technisch stark veraltet
- Fassaden, Balkone und Fenster abgenutzt, Ersatz oder Reparatur dringend erforderlich
- Bodenbeläge und Oberflächen am Ende der Lebensdauer, heterogene Ausstattung
- Bäder und sanitäre Einrichtungen grundsätzlich funktionstüchtig, aber nicht zeitgemäss
- Elektrische Anlagen optisch veraltet, aber funktionsfähig
- Heizungs- und Sanitäranlagen mittelfristig (2-5 Jahre) erneuerungsbedürftig

Wirtschaftliche Aspekte:

- Notwendige Investitionen kurz und mittelfristig nicht vermeidbar
- Denkmalrat Basel-Stadt strebt Unterschutzstellung an (noch nicht rechtskräftig)

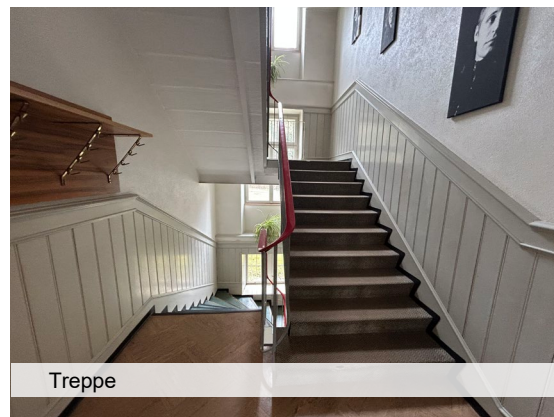
Flächennutzung & Mietwerte:

- Gesamtnutzfläche: ca. 1'721 m²
- Beherbergung, Einzelzimmer, Wohnungen und Nebenräume

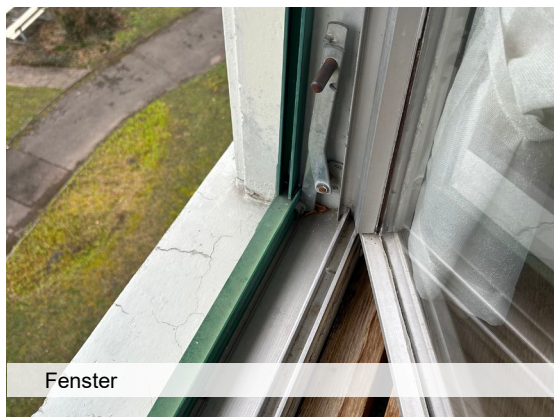
Grundstück	Vorhanden	Datum	Bemerkungen
Grundbuchauszug	Ja		
Katasterplan	Ja		Onlineabfrage
Umwelt, Altlasten	Ja		Onlineabfrage
Denkmalpflege, Heimatschutz	Ja		Information von Verkäuferschaft
Bau- und Zonenordnung	Ja		Onlineabfrage
Zonenplan	Ja		Onlineabfrage

Gebäude	Vorhanden	Datum	Bemerkungen
Besichtigung vor Ort	Ja	28.02.2025	
Gebäudeversicherungsausweis	Ja		
Objektpläne	Ja		
Eckdaten Haustechnik	Nein		
Historischer Unterhalt/Sanierung	Nein		
Mieterspiegel	Teilweise		Nur Angaben zu vermieteten Flächen/Zimmer
Umsatzangaben	Teilweise		Nur Angaben zu vermieteten Flächen/Zimmer
Liegenschaftsabrechnung	Nein		
Unterhaltsplanung	Nein		
Weitere Unterlagen			

Fotodokumentation (1/2)



Fotodokumentation (2/2)



1.2

Bestandsanalyse (Objektbegehung)

Frauenwohnhaus (Chrischonarain 192)



Zusammenfassung

Technische Prüfung Frauenwohnhaus

Zusammenfassung der Erkenntnisse (1/2) – Risikoanalyse

Das 1962 erbaute Gebäude weist bauliche und technische Mängel auf, mit unvollständiger Dokumentation und Unsicherheiten zu bisherigen Instandhaltungsmassnahmen. Das Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Normen, und die technischen Anlagen müssen erneuert werden. Eine Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus ist erforderlich, was zu hohen Kostenunsicherheiten führt.

Themengebiet	Beschreibung	Risiko
Dokumentation	Die Dokumentation zur Liegenschaftshistorie ist unvollständig, insbesondere in Bezug auf durchgeführte Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Viele Unterlagen fehlen oder sind nur eingeschränkt verfügbar, was eine detaillierte Analyse der bisherigen Maßnahmen erschwert. Dies erhöht die Unsicherheit bezüglich möglicher versteckter Mängel oder Altlasten, die nicht sofort erkennbar sind.	Mittel
Objektzustand Baukonstruktion	Das Gebäude wurde 1962 errichtet und nur begrenzt instand gehalten. Innen und außen wurden nur minimale Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. Alle Bauteile sind am Ende ihres Lebenszyklus, jedoch noch nutzbar. Kurz- bis mittelfristig sind umfassende Sanierungen zu erwarten, die eine Erneuerung wesentlicher Bauteile erfordern.	Hoch
Objektzustand Technische Anlagen	Die technischen Anlagen, wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen, sind veraltet und entsprechen nicht mehr den aktuellen technischen Standards. Wegen fehlender Dokumentation ist der bisherige Wartungs- und Sanierungsstand schwer nachvollziehbar. Obwohl die Systeme noch funktionsfähig sind, dürften sie ineffizient und wartungsintensiv sein. Eine vollständige Erneuerung der Anlagen wird in den nächsten Jahren erforderlich sein.	Hoch
Normen, Vorschriften & Gebäudestandards	Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen gesetzlichen und technischen Standards. Viele Bauteile erfüllen nicht die aktuellen Bau-, Sicherheits- und Brandschutzvorschriften, was bei einer Sanierung umfassende Anpassungen erforderlich macht. Der energetische Zustand sowie die Barrierefreiheit entsprechen ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen. Auch der Brandschutz muss überprüft und angepasst werden.	Hoch
Nutzungskonzept	Die aktuelle Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist unter einem neuen Eigentümer nur eingeschränkt oder gar nicht fortführbar. Eine Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus erfordert umfangreiche Grundrissanpassungen und Eingriffe in die Tragstruktur, insbesondere für die Erdbebenertüchtigung.	Hoch
Kostenrisiko & Unsicherheiten	Aufgrund der zahlreichen erforderlichen Massnahmen und unsicheren Rahmenbedingungen ist eine präzise Kostenschätzung derzeit nur mit hoher Unsicherheit möglich. Der Sanierungsaufwand (inkl. Asbestsanierung), normative Anforderungen (Brandschutz, Fluchtwege, Erdbebensicherheit etc.) und die Umnutzung führen zu hohen finanziellen Unsicherheiten und schwer abschätzbaren Folgekosten.	Sehr hoch
Asbestvorkommen	Gemäss Offerten der Bauunternehmen ERNE AG / AREGGER AG wird der Asbestrückbau für beide Gebäude auf total rund CHF 105'000 geschätzt.	Mittel

Zusammenfassung

Technische Prüfung Frauenwohnhaus

Zusammenfassung der Erkenntnisse (2/2) – Sanierungskosten (CAPEX)

Die Kosten für die Sanierung und Anpassung des Gebäudes sind aufgrund der veralteten Struktur, technischen Anlagen und unsicheren Dokumentation schwer abzuschätzen. Es bestehen hohe finanzielle Unsicherheiten, da umfangreiche Eingriffe und Anpassungen an Normen sowie denkmalpflegerische Vorgaben erforderlich sind.

	Kurzfristig (1 Jahr)	Mittelfristig (2-5 Jahre)	Langfristig (6-10 Jahre)	Gesamt inkl. Planungskosten
Konstruktion Gebäude & Gebäudehülle (eBKP-H C, E&F)	200'000	3'800'000	---	4'000'000
Technik Gebäude (eBKP-H D)	100'000	1'100'000	---	1'200'000
Umgebung Gebäude (eBKP-H I)	---	300'000	---	300'000
Total	300'000	5'200'000	---	5'500'000

CAPEX

Nach den Ergebnissen unserer Begehung des Objektes am 28.02.2025 befinden sich das Bauwerk und die Haustechnik in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auf dieser Grundlage schätzen wir für die nächsten 10 Jahren CAPEX-Investitionen in Höhe von ca. CHF 5'500'000.

Folgende Aspekte sind nicht in der CAPEX Aufstellung enthalten (Auszug wesentlicher Punkte):

- Vollumfängliche Behebung von Undichtigkeiten in der Gebäudehülle
- Brandschutzkonzept und -nachweis sowie gegebenenfalls daraus resultierende Brandschutzmassnahmen und Fluchtwegplanung.
- Erdbebensicherheit / Ertüchtigung

Insbesondere Brandschutzmassnahmen (Fluchtwege, zusätzliche Erschliessung etc.) und die Ertüchtigung der Gebäudegrundstruktur für die Erdbebensicherheit können je nach Grundriss und Bausubstanz rasch mehrere hunderttausend Franken kosten.

Alle Beträge in CHF (exkl. MwSt.)

Allgemeiner Objektbescrieb und Datengrundlage

PwC – Das 1962 erbaute Frauenwohnhaus weist starke Abnutzung auf. Sämtliche Gebäudeteile sind sanierungsbedürftig, da Fassaden, Balkone, Fenster, Bodenbeläge und Oberflächen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 1'474 m².

Baujahr:

- 1962

Zustand:

- Optisch und technisch stark veraltet
- Fassaden, Balkone und Fenster abgenutzt, Ersatz oder Reparatur dringend erforderlich
- Bodenbeläge und Oberflächen am Ende der Lebensdauer, heterogene Ausstattung
- Bäder und sanitäre Einrichtungen grundsätzlich funktionstüchtig, aber nicht zeitgemäss
- Elektrische Anlagen optisch veraltet, aber funktionsfähig
- Heizungs- und Sanitäranlagen mittelfristig (2-5 Jahre) erneuerungsbedürftig
- Baulich mit dem "Haus zu den Bergen" verbunden

Wirtschaftliche Aspekte:

- Notwendige Investitionen kurz und mittelfristig nicht vermeidbar

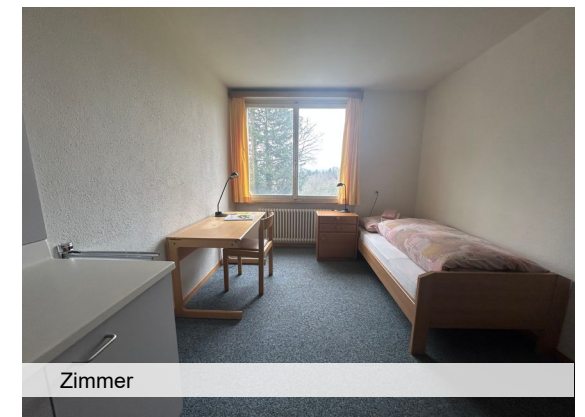
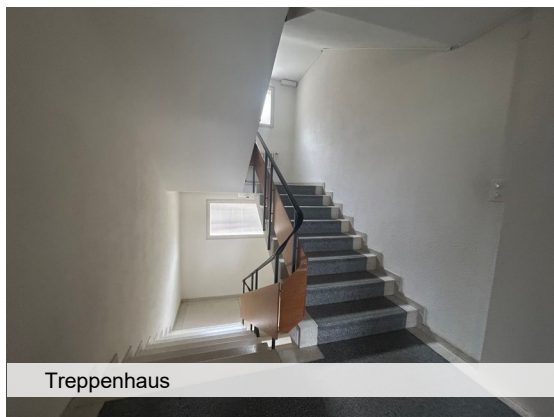
Flächennutzung & Mietwerte:

- Gesamtnutzfläche: ca. 1'474 m²
- Beherbergung, Studios, Einzelzimmer, Wohnungen und Kellerräume

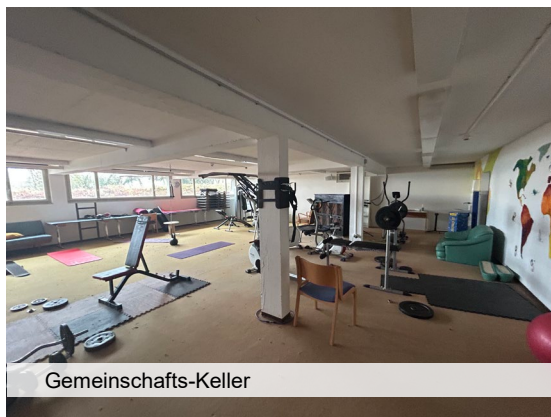
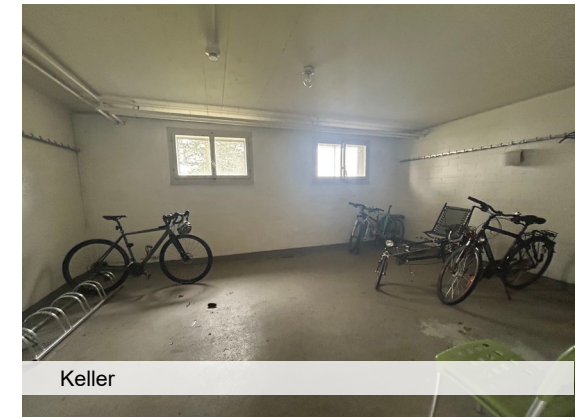
Grundstück	Vorhanden	Datum	Bemerkungen
Grundbuchauszug	Ja		
Katasterplan	Ja		Onlineabfrage
Umwelt, Altlasten	Ja		Onlineabfrage
Denkmalpflege, Heimatschutz	Ja		Information von Verkäuferschaft
Bau- und Zonenordnung	Ja		Onlineabfrage
Zonenplan	Ja		Onlineabfrage

Gebäude	Vorhanden	Datum	Bemerkungen
Besichtigung vor Ort	Ja	28.02.2025	
Gebäudeversicherungsausweis	Ja		
Objektpläne	Ja		
Eckdaten Haustechnik	Nein		
Historischer Unterhalt/Sanierung	Nein		
Mieterspiegel	Teilweise		Nur Angaben zu vermieteten Flächen/Zimmer
Umsatzangaben	Teilweise		Nur Angaben zu vermieteten Flächen/Zimmer
Liegenschaftsabrechnung	Nein		
Unterhaltsplanung	Nein		
Weitere Unterlagen			

Fotodokumentation (1/2)



Fotodokumentation (2/2)



2

Finanzielle Prüfung

Risikoanalyse

Finanzielle Prüfung

Im Rahmen der finanziellen Prüfung wurden verschiedene Bebauungsvarianten für die abzuparzellierende Parzelle Kat.-Nr. 1263 in Bettingen analysiert. Variante 3.2 (Teilrückbau Frauenwohnhaus, max. Arealentwicklung gemäss geltenden Bauvorschriften inkl. STWE-Verkauf) stützt die ursprüngliche Verkaufserwartung der CCAG (CHF 10.27 Mio.). Wegen hoher Unsicherheiten einer möglichen Umzonung und kantonalen Auflagen bestehen jedoch erhebliche Risiken einer Wertminderung. Aktuell erwartet die CCAG einen Verkaufspreis von CHF 8.5 Mio. Zusätzlich zum Kaufpreis sind Investitionen, insbesondere für die Sanierung der denkmalgeschützten Liegenschaft "Haus zu den Bergen", erforderlich.

Themengebiet	Beschreibung	Risiko
Ungenauigkeit Nutzfläche	Mangels vollständiger Unterlagen wurden die Nutzflächen auf Basis von Gebäudegrundflächen, Etagen Zahlen und Ausnützungsziffern (bei Neubauten geschätzt (Kalkulation CBRE). Die Angaben wurden plausibilisiert sind aber als approximative Schätzung zu verstehen.	Hoch
Risiko Bau-/Investitionskosten	Infolge der aktuellen Wirtschaftssituation (höheren Inflationsraten) sind insbesondere die Baukosten einer erhöhten Volatilität ausgesetzt. Die Sanierungs- und Umnutzungskosten der Bestandesgebäude, insbesondere des denkmalgeschützten Gebäudes, sind schwer zu beziffern.	Sehr hoch
Risiko Vermietungsertrag	Grundsätzlich kann infolge der zunehmenden Bevölkerungsentwicklung von steigenden Mieterträgen ausgegangen werden. Infolge der Unsicherheit der Nutzflächen, kann der effektive künftige Mietertrag jedoch nur annähernd eingeschätzt werden.	Mittel
Risiko Verkaufsertrag STWE	Grundsätzlich kann infolge der zunehmenden Bevölkerungsentwicklung von steigenden Preisen für Wohneigentum ausgegangen werden. Infolge der Unsicherheit der Nutzflächen, kann der effektive künftige Verkaufsertrag jedoch nur annähernd eingeschätzt werden.	Mittel
Unsicherheit Bevölkerungsentwicklung	Mittel- bis langfristig kann mit einem Wohnflächenbedarf von rund 40 m2 Wohnfläche pro Person gerechnet werden. Infolge der Unsicherheit der Nutzflächen, kann die effektive Bevölkerungsentwicklung infolge der Bebauungsvarianten nicht exakt angegeben werden.	Mittel
Risiko Zonenplanänderung	Sollte die Bauzone 2a im Rahmen der laufende Zonenplanrevision (geplanter Abschluss 2027) in eine Dorfbildschonzone überführt werden, ist mit Auflagen bei der Entwicklung des Baulandes zu rechnen.	Sehr hoch
Wohnraumförderungsgesetz	Bestehender Wohnraum steht gemäß § 7 ff. dem Gesetz über die Wohnraumförderung grundsätzlich unter Schutz. Für einen Rückbau ohne Ersatzneubau (Variante 2) ist eine Bewilligung sowie die Zustimmung der Wohnschutzkommission erforderlich.	Hoch
Risiko Dienstbarkeit Kanton BS	Der Mutationsantrag zur Abparzellierung der Parzelle Kat.-Nr. 1263 wurde notariell unterzeichnet. Er sieht keine verschärften Auflagen des Kantons Basel-Stadt hinsichtlich der Bebauung vor, sodass eine Arealentwicklung gemäss CBRE grundsätzlich möglich erscheint.	Tief
Risiko Einsprache Baugesuch	Aufgrund des Widerstandes in der Bevölkerung der Gemeinde Bettingen, ist davon auszugehen, dass bei einem künftigen Baugesuch für ein mögliches Bauprojekt Einsprachen erfolgen und das Risiko einer Verzögerung des Bauprojektes als hoch eingeschätzt wird.	Hoch
Risiko Wertverlust Liegenschaft	Infolge der approximativen Einschätzung der Nutzflächen aber insbesondere der laufenden Zonenplanänderungen und Dienstbarkeiten des Kantons Basel-Stadt ist ein Wertverlust der Liegenschaft (Kaufpreis von CHF 8.5 Mio.) sehr wahrscheinlich.	Hoch
Veräusserbarkeit Liegenschaft	Infolge der beschriebenen Unsicherheiten/Risiken ist eine Veräusserbarkeit der Liegenschaft an Dritte höchstwahrscheinlich nur mit einem Wertabschlag auf den Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. möglich.	Hoch

Bebauungsvarianten

Finanzielle Prüfung

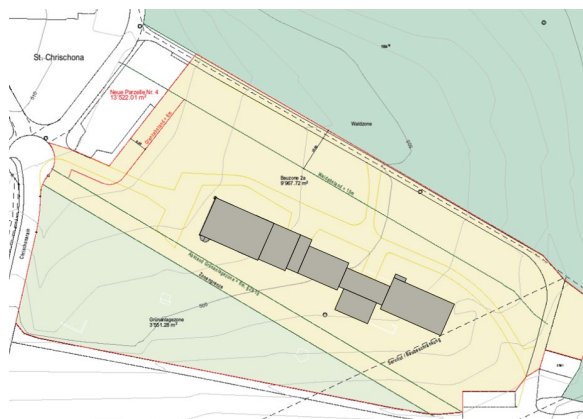
Im Rahmen der finanziellen Prüfung der Parzelle Kat.-Nr. 1263 (Chrischonarain 190/192) in Bettingen wurde die wirtschaftliche Ausgangslage analysiert. Dabei flossen Mietverträge, Einnahmen, Ausgaben sowie Risiken wie Leerstand, Betriebskosten und Investitionsbedarf ein. Zur Bewertung einer möglichen Übernahme durch die Gemeinde Bettingen im Zuge der geplanten Veräusserung durch die Chrischona Campus AG (CCAG) wurden drei Bebauungsvarianten auf ihre finanziellen, infrastrukturellen und demografischen Auswirkungen geprüft. Alle Varianten basieren auf Einschätzungen gemäss den derzeit verfügbaren Informationen und im aktuellen Marktumfeld.

Im Rahmen der finanziellen Prüfung wurden ein Assessment von 3 Bebauungsvarianten (inkl. Untervarianten Miete / STWE) erstellt.

Variante 1: Fortführung Bestandesliegenschaften

Die Variante sieht die Weiterführung der Bestandsgebäude vor, einschliesslich einer Totalsanierung und der Umnutzung der bestehenden Mietflächen zu Wohnungen. Eine Fortführung der aktuellen Nutzung (Aparthotel) scheint nicht sinnvoll.

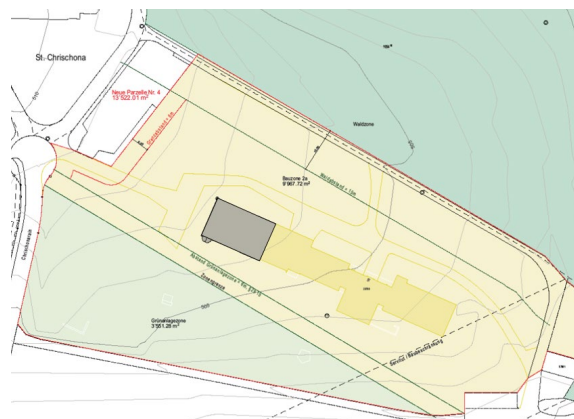
- Wohnraum für rund **48 Einwohner**
- Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionen Jahr 1-10): **CHF 22.4 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + CHF 13.9 Mio.)
- Nettorendite* Miete: **1.9%** (2036/ff.), nach Entwicklungszeitraum mit negativen Renditen / Cashflows, ohne Berücksichtigung Brandschutz / Ertüchtigung Erdbbensicherheit



Variante 2: Teilrückbau / Umnutzung (2.1 Miete / 2.2 STWE)

Die Variante sieht einen Teilrückbau des Frauenwohnhauses (Bewilligung Wohnschutzkommission) vor. Das "Haus zu den Bergen" soll totalsaniert und zu Wohnen umgenutzt werden.

- Wohnraum für rund **20 Einwohner**
- Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionen Jahr 1-10):
2.1 Miete: **CHF 15.2 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 6.7 Mio.)
2.2 STWE: **CHF 15.5 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 7.0 Mio.)
- Nettorendite* Miete: **1.1%** (2036/ff.)
- Ertragsüberschuss** STWE-Entwicklung: **-37.3%** (statisch)



Variante 3: Entwicklung (3.1 Miete / 3.2 STWE)

Die Variante sieht einen Teilrückbau des Bestandsgebäudes, Totalsanierung und Umnutzung zu Wohnen, analog Variante 2 vor. Auf dem Bauland werden 4 Mehrfamilienhäuser erstellt.

- Wohnraum für rund **91 Einwohner**
- Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionen Jahr 1-10):
3.1 Miete: **CHF 32.1 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 23.6 Mio.)
3.2 STWE: **CHF 42.0 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 33.5 Mio.)
- Nettorendite* Miete: **2.5%** (2036/ff.)
- Ertragsüberschuss** STWE-Entwicklung: **8.1%** (statisch)



*Nettorendite: Gewinn nach Kosten im Verhältnis zum investierten Kapital / **Ertragsüberschuss: Differenz zwischen Verkaufserlös und Projektkosten bei STWE

Zusammenfassung

Finanzielle Prüfung

Basierend auf dem Assessment von drei unterschiedlichen Bebauungsvarianten erscheinen die Anlagekosten für die Gemeinde Bettingen (Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. 1263 sowie Sanierung / ggf. Entwicklung) mit insgesamt CHF 15.2–42.0 Mio. als hoch. Bei einer Kooperation mit einem Drittinvestor (Abparzellierung, Rückbau des Frauenwohnhauses) könnten die Investitionskosten der Gemeinde deutlich reduziert werden, wobei das gesamte Risiko einer zukünftigen Wertminderung infolge eingeschränkter Bebauungsmöglichkeiten auf der Landreserve bei der Gemeinde verbleibt. Bei einem Rückbau ohne Ersatzneubau gilt zu beachten, dass eine Bewilligung der Wohnschutzkommission erforderlich ist.

Erkenntnisse möglicher Bebauungsvarianten

Die Bebauung der Parzelle Kat.-Nr. 1263 ist mit erheblichen Unsicherheiten verbunden – insbesondere aufgrund einer erforderlichen Umzonung durch die Gemeinde Bettingen. Vor diesem Hintergrund hat die Chrischona Campus AG (CCAG) ihre ursprüngliche Kaufpreiserwartung von CHF 10.27 Mio. auf CHF 8.5 Mio. gesenkt.

Auf Basis der drei modellierten Varianten (inkl. Untervarianten Miete/STWE) lassen sich folgende zentrale Erkenntnisse ableiten:

- **Hohe Anlagekosten in allen Varianten:** Zum Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. kommen erhebliche Investitionen für Sanierung, Umnutzung und/oder Entwicklung von CHF 6.7 - 33.5 Mio. hinzu.
- **Begrenzte Rentabilität ohne Entwicklung der Landreserve:** Aufgrund der hohen Sanierungskosten der denkmalgeschützten Liegenschaft ("Haus zu den Bergen") ist bei reiner Wohnnutzung – ob Vermietung oder Verkauf als STWE – mit tiefen Nettoerträgen bzw. einem negativen Ertragsüberschuss zu rechnen.
- **Variante 2:** Bestehender Wohnraum steht gemäß § 7 ff. dem Gesetz über die Wohnraumförderung grundsätzlich unter Schutz. Für einen Rückbau ohne Ersatzneubau ist eine Bewilligung sowie die Zustimmung der Wohnschutzkommission erforderlich.
- **Variante 3.2 stützt ursprüngliche Preisvorstellung:** Die Entwicklung mit maximaler Ausnutzung und Verkauf von STWE (Variante 3.2) erscheint unter den aktuell geltenden Baubestimmungen als wirtschaftlich plausibel. Allerdings ist infolge offener Risiken (laufenden Zonenplanänderung und bestehenden Dienstbarkeiten – mit einer reduzierten Zahlungsbereitschaft Dritter zu rechnen).

Minimierung Anlagekosten bei möglichem Erwerb der Gemeinde Bettingen

Um die Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionen) zu reduzieren, könnte die Gemeinde Bettingen mit einem Drittinvestor zusammenspannen, welcher die Bestandeliegenschaft übernimmt. Nach dem Erwerb könnte das anteilmässige Grundstück für das "Haus zu den Bergen" abparzellieren und mit den Auflagen eines Teilrückbaus der Bestandesliegenschaft auf den denkmalgeschützten Teil "Haus zu den Bergen" sowie einer Totalsanierung des denkmalgeschützten Hausteils "Haus zu den Bergen" an einen Dritten veräussern.

- Sollte ein Drittinvestor gefunden werden, könnten die Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionskosten) der Gemeinde Bettingen auf die folgenden Positionen reduziert werden:
 - Erwerbskosten für die Liegenschaft Parzelle Kat.-Nr. 1263 : CHF 8.5 Mio.
 - Administrationskosten: Transaktionskosten, Buchführung und Abparzellierung sowie Verkaufskosten abparzellierte Liegenschaft "Haus zu den Bergen"
- Gemäss Variante 2.2 sollte die Sanierung des "Haus zu den Bergen" und der Verkauf von Wohneinheiten im STWE (exkl. Kosten für den Erwerb der Liegenschaft) einen knapp positiven Investment-Case darstellen. Mit dem hängigen Unterschutzstellungsverfahren des Gebäudes ist jedoch unklar, ob für das "Haus zu den Bergen" mit diesen Auflagen ein Käufer gefunden werden kann.
- Die Baulandreserve mit möglichem Entwicklungspotenzial (Variante 3.2) bleibt im Besitz der Gemeinde Bettingen. Der Einfluss einer möglichen Bauzonenänderung und kantonaler Auflagen auf die Bebaubarkeit und Werthaltigkeit ist derzeit unklar. Im ungünstigsten Fall sind die Anlagekosten weitgehend abzuschreiben.

Annahmen Kalkulationen PwC – Die von PwC ausgearbeiteten Bebauungsvarianten für die Parzelle Kat.-Nr. 1263 (Chrischonarain 190/192) basieren – analog zur CBRE-Analyse – auf ersten Annahmen zur möglichen Bebauung sowie zur Vermietung bzw. Veräusserung von Wohneinheiten.

PwC – Änderungen der von PwC getroffenen Annahmen zur Bebauung sowie zur Vermietung oder dem Verkauf von Wohneinheiten können erhebliche Auswirkungen auf die geplante Wohnfläche, die Zahl der zuziehenden Einwohner, die Investitionskosten, die Ertragsentwicklung und den daraus abgeleiteten Marktwert im Jahr 2025 haben.

Bebauung Grundstück Parzelle Kat.-Nr. 4 (Chrischonarain 109/192)

Die Kalkulation der Bebauungsvarianten von PwC stützen sich auf die aktuell gültige Zonenordnung der Gemeinde Bettingen, wie von CBRE (Investitionsanalyse 2024) abgebildet.

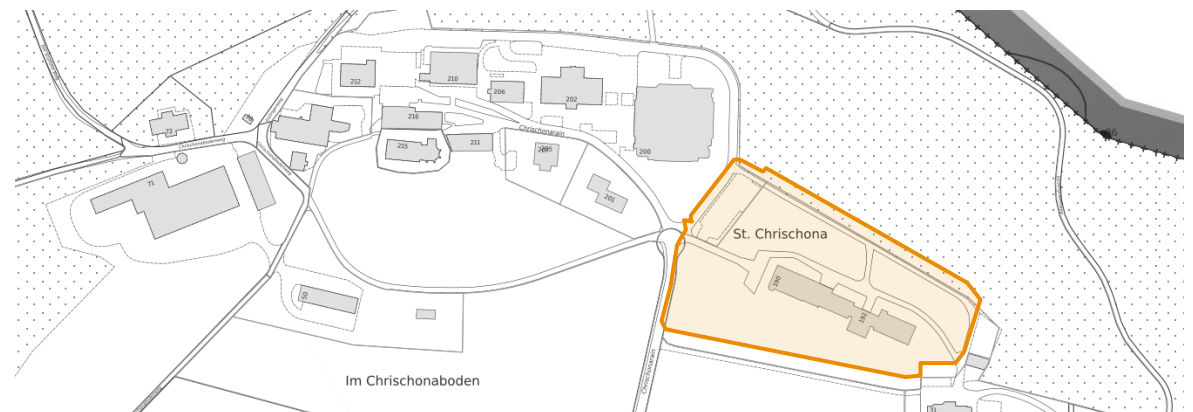
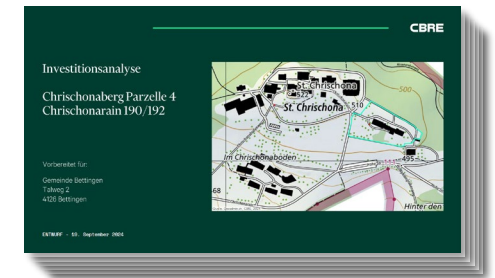
- **Zonenplanrevision:** Aktuell befindet sich das Grundstück Parzelle Kat.-Nr. 1263 grösstenteils in der Wohnbauzone 2a. Sollte diese Grundstückfläche im Rahmen der laufende Zonenplanrevision (geplanter Abschluss 2027) in eine Dorfbildschonzone überführt werden, ist mit Auflagen zur Entwicklung des Baulandes und mit einer Reduktion des Marktwertes zu rechnen.
- **Grundstück Parzelle Kat.-Nr. 4:** Der Mutationsantrag zur Abparzellierung der Parzelle Kat.-Nr. 1263 von der Mutterparzelle Kat.-Nr. 1054 wurde von der Notarin Jacqueline Burckhardt Bertossa unterzeichnet und liegt vor. Damit sind die Voraussetzungen für den Grundbucheintrag und die Veräusserung der abparzellierten Liegenschaft erfüllt.
- **Denkmalschutz:** Der westliche Gebäudeteil des "Haus zu den Bergen" mit Baujahr 1899 soll unter Schutz gestellt werden. Die Kalkulationen richten sich nach dem aktuellen Wortlaut des Vertragsentwurfes, welcher bei der Denkmalpflege aufliegt. Das Verfahren der Unterschutzstellung ist im Gange. Allfällige Änderungen des Wortlautes bzgl. der Unterschutzstellung der Gebäudeteile sowie der Definition der Eingriffstiefe können Auswirkungen auf künftige Sanierungskosten und Umnutzungsmöglichkeiten haben.
- **Parkplatzsituation:** In den Kalkulationen von PwC sind keine Ein- und Abstellplätze von Autos und Motorrädern berücksichtigt.
- **Aktuelle Nutzung:** Die CCAG ist an einer Rückmiete (ca. 150'000 CHF/a, plus Unterhaltsarbeiten der Mietflächen) interessiert. Die bestehenden Mietverträge könnten als Untermietverträge mit der CCAG weiterlaufen. Keine Berücksichtigung in der Investitionsrechnung.
- **Altlasten:** Im Kataster der belasteten Standorte ist kein Eintrag zur Bodenbelastung ersichtlich. Es ist jedoch mit einer Belastung des Gebäudes zu rechnen (in die Kalkulationen eingeflossen).

Details zu der Risikoanalyse sind im Kapitel 3 «Rechtliche Prüfung» aufgeführt.

CBRE-Investitionsanalyse vom September 2024

CBRE wurde von der Gemeinde Bettingen beauftragt, verschiedene Szenarien für den möglichen Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. Nr. 1263 auf dem Chrischona-Areal zu analysieren. Dabei untersuchte CBRE die baulichen Potenziale unter den geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen, die wirtschaftliche Rentabilität eines Wohnbauprojekts sowie die langfristigen Kosten einer minimalen Instandhaltung der bestehenden Bauten.

Der Bericht von CBRE (durch PwC plausibilisiert) kommt zu dem Schluss, dass ein Neubauprojekt mit Erhalt des denkmalgeschützten "Haus zu den Bergen" unter den aktuellen Vorschriften möglich ist, jedoch eine sorgfältige Planung voraussetzt.



Variante 1: Fortführung Bestandesliegenschaft

Die Variante sieht die Weiterführung der Bestandsgebäude vor, einschliesslich einer Totalsanierung und der Umnutzung der bestehenden Mietflächen zu Wohnungen.

PwC – Basierend auf dem Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. und den Investitionskosten für die Sanierung der Bestandesliegenschaft (CHF 13.9 Mio.) sowie den langfristig angenommenen Mietertrags- und Kostenstrukturen ist mit einer **langfristigen Nettorendite von ca. 1.9%** zu rechnen.



Bei der Variante 1 wurden folgende **Annahmen** getroffen:

- **Nutzung:** Die CCAG hat längerfristig keinen Bedarf mehr für die Liegenschaft Chrischonastrasse 190/192. Eine Fortführung der Hotellerie-Nutzung wird nicht als sinnvoll erachtet. Es besteht ein Interesse an einer Rückmiete bis zur Entwicklung/Umnutzung der Liegenschaft. In der Investitionsrechnung wurde keine Rückmiete berücksichtigt.
- **Nutzfläche:** Die Hauptnutzfläche (HNF) von rund 1'900 m2 wurde von PwC über die Gebäudegrundfläche und die Anzahl Etagen hergeleitet.
- **Einwohner:** Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von 40 m² pro Person (gem. Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt per 19. April 2024 für die Gemeinde Bettingen) kann Wohnraum für ca. 48 Personen geschaffen werden.
- **LG-Investitionen:** Die Investitionen für die Totalsanierung und Umnutzung der Liegenschaft über 3 Jahren belaufen sich schätzungsweise auf CHF 13.9 Mio. (rund 7'300 CHF/m2 HNF).
- **Vermietung:** Für die Wohnflächen wurde ein Mietpreis von 300 CHF/m2a (80% Angebotspreisquantil Gemeinde Bettingen) hinterlegt.
- **Weitere Positionen:** Die Einschätzungen des strukturellen Leerstandes sowie der langfristigen Betriebs- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten basieren auf Benchmarks.

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.
Anzahl Bewohner	0	0	0	48	48	48	48	48	48	48	48 Anz. EW
Hauptnutzfläche	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900 m2
Mieterträge (Soll)	0	0	0	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000 CHF/a
	0	0	0	300	300	300	300	300	300	300	300 CHF/m2a
Leerstand	0	0	0	114'000	5'700	5'700	5'700	5'700	5'700	5'700	5'700 CHF/a
	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0% % Soll-Miete
Mieterträge (Ist)	0	0	0	456'000	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300 CHF/a
Betriebskosten	0	0	0	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300 CHF/a
	0	0	0	27	27	27	27	27	27	27	27 CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0% % Soll-Miete
Instandhaltung	0	0	0	11'400	11'400	11'400	17'100	17'100	22'800	22'800	34'200 CHF/a
	0	0	0	6	6	6	9	9	12	12	18 CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	6.0% % Soll-Miete
LG-Invest./CAPEX	1'386'333	6'238'500	6'238'500	0	0	0	0	0	0	0	57'000 CHF/a
	730	3'283	3'283	0	0	0	0	0	0	0	30 CHF/m2a
	10%	45%	45%								% Tot. CAPEX
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0% % Soll-Miete
Kaufpreis LG	8'500'000										
Liegenschaftskosten	9'886'333	6'238'500	6'238'500	62'700	62'700	62'700	68'400	68'400	74'100	74'100	142'500 CHF/a
	5'203	3'283	2'500	33	33	33	36	36	39	39	75 CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	11.0%	11.0%	12.0%	12.0%	13.0%	13.0%	25.0% % Soll-Miete
Nettocashflows	-9'886'333	-6'238'500	-6'238'500	393'300	501'600	501'600	495'900	495'900	490'200	490'200	421'800 CHF/a
Nettorendite	-100.0%	-38.7%	-27.9%	1.8%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	1.9% %

Variant 2.1: Teiltrückbau und Umnutzung (Miete)

Die Variante sieht einen Teiltrückbau bis auf den denkmalgeschützten Teil des "Haus zu den Bergen" vor. Dieser soll totalsaniert, zu Wohnungen umgenutzt und anschliessend vermietet werden. Für einen Rückbau ohne Ersatzneubau ist eine Bewilligung sowie die Zustimmung der Wohnschutzkommission erforderlich.

PwC – Basierend auf dem Kaufpreis von CHF 8.5 Mio., den Investitionskosten für den Teiltrückbau und die Sanierung des schützenswerten Gebäudeteils (CHF 6.7 Mio.) sowie den langfristig angenommenen Mietertrags- und Kostenstrukturen ist mit einer **langfristigen Nettorendite von ca. 1.1%** zu rechnen.



Bei der Variante 2.1 wurden folgende **Annahmen** getroffen:

- Nutzung:** Die CCAG hat längerfristig keinen Bedarf mehr für die Liegenschaft Chrischonarain 190/192. Eine Fortführung der Hotellerie-Nutzung wird nicht als sinnvoll erachtet. Es besteht ein Interesse an einer Rückmiete bis zur Entwicklung/Umnutzung der Liegenschaft. In der Investitionsrechnung wurde keine Rückmiete berücksichtigt.
- Nutzfläche:** Die Hauptnutzfläche (HNF) von rund 810 m2 wurde über die Gebäudegrundfläche und die Anzahl Etagen hergeleitet.
- Einwohner:** Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von 40 m² pro Person (gem. Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt per 19. April 2024 für die Gemeinde Bettingen) kann Wohnraum für ca. 20 Personen geschaffen werden.
- LG-Investitionen:** Die Investitionen für den Teiltrückbau sowie die Totalsanierung und Umnutzung der Liegenschaft über 3 Jahren belaufen sich schätzungsweise auf CHF 6.7 Mio. (rund 8'300 CHF/m2 HNF).
- Vermietung:** Für die Wohnflächen wurde ein Mietpreis von 300 CHF/m2a (80% Angebotspreisquantil Gemeinde Bettingen) hinterlegt.
- Weitere Positionen:** Die Einschätzungen des strukturellen Leerstandes sowie der langfristigen Betriebs- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten basieren auf Benchmarks.
- Gesetz über die Wohnraumförderung:** Bestehender Wohnraum steht gemäß § 7 ff. des Wohnraumförderungsgesetzes grundsätzlich unter Schutz. Für einen Rückbau ohne Ersatzneubau ist eine Bewilligung sowie die Zustimmung der Wohnschutzkommission erforderlich.

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.	
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.	
Anzahl Bewohner	0	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20	Anz. EW
Hauptnutzfläche	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	m2
Mieterträge (Soll)	0	0	0	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000	CHF/a
	0	0	0	300	300	300	300	300	300	300	300	CHF/m2a
Leerstand	0	0	0	48'600	2'430	2'430	2'430	2'430	2'430	2'430	2'430	CHF/a
	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	% Soll-Miete
Mieterträge (Ist)	0	0	0	194'400	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	CHF/a
Betriebskosten	0	0	0	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	CHF/a
	0	0	0	27	27	27	27	27	27	27	27	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	% Soll-Miete
Instandhaltung	0	0	0	4'860	4'860	4'860	7'290	7'290	9'720	9'720	19'440	CHF/a
	0	0	0	6	6	6	9	9	12	12	24	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	8.0%	% Soll-Miete
LG-Invest./CAPEX	670'000	3'015'000	3'015'000	0	0	0	0	0	0	0	32'400	CHF/a
	827	3'722	3'722	0	0	0	0	0	0	0	40	CHF/m2a
	10%	45%	45%									% Tot. CAPEX
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%	% Soll-Miete
Kaufpreis LG	8'500'000											
Liegenschaftskosten	9'170'000	3'015'000	3'015'000	26'730	26'730	26'730	29'160	29'160	31'590	31'590	73'710	CHF/a
	11'321	3'722	2'500	33	33	33	36	36	39	39	91	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	11.0%	11.0%	12.0%	12.0%	13.0%	13.0%	30.3%	% Soll-Miete
Nettocashflows	-9'170'000	-3'015'000	-3'015'000	167'670	213'840	213'840	211'410	211'410	208'980	208'980	166'860	CHF/a
Nettorendite	-100.0%	-24.7%	-19.8%	1.1%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.1%	%

Variant 2.2: Teilrückbau und Umnutzung (STWE)

Die Variante berücksichtigt einen Teilrückbau des Bestandsgebäudes bis auf den denkmalgeschützten Teil des "Haus zu den Bergen". Der denkmalgeschützte Gebäudeteil soll totalsaniert, zu Wohnungen umgenutzt und anschliessend im Stockwerkeigentum (STWE) veräussert werden. Für einen Rückbau ohne Ersatzneubau ist eine Bewilligung sowie die Zustimmung der Wohnschutzkommission erforderlich.

PwC – Basierend auf dem Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. und den Investitionskosten für die Sanierung der Bestandesliegenschaft (CHF 7.0 Mio.) sowie den eingeschätzten STWE-Verkaufspreisen, resultiert einen statisch kalkulierten Ertragsüberschuss von rund CHF -5.8 Mio. (-37.3%).



Bei der Variante 2.2 wurden folgende **Annahmen** getroffen:

- Nutzung:** Die CCAG hat längerfristig keinen Bedarf mehr für die Liegenschaft Chrischonastrasse 190/192. Eine Fortführung der Hotellerie-Nutzung wird nicht als sinnvoll erachtet. Es besteht ein Interesse an einer Rückmiete bis zur Entwicklung/Umnutzung der Liegenschaft. In der Investitionsrechnung wurde keine Rückmiete berücksichtigt.
- Nutzfläche:** Die Hauptnutzfläche (HNF) von rund 810 m2 wurde über die Gebäudegrundfläche und die Anzahl Etagen hergeleitet.
- Einwohner:** Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von 40 m² pro Person (gem. Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt per 19. April 2024 für die Gemeinde Bettingen) kann Wohnraum für ca. 20 Personen geschaffen werden.
- LG-Investitionen:** Die Investitionen für die Totalsanierung und Umnutzung der Liegenschaft über 3 Jahren belaufen sich schätzungsweise auf CHF 7.0 Mio. (rund 8'600 CHF/m2 HNF).
- Verkaufserlös STWE:** Für die Wohnflächen wurde ein Verkaufserlös im Stockwerkeigentum von 12'000 CHF/m2a (70% Angebotspreisquantil Gemeinde Bettingen) hinterlegt.
- Gesetz über die Wohnraumförderung:** Bestehender Wohnraum steht gemäß § 7 ff. des Wohnraumförderungsgesetzes grundsätzlich unter Schutz. Für einen Rückbau ohne Ersatzneubau ist eine Bewilligung sowie die Zustimmung der Wohnschutzkommission erforderlich.

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.	
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.	
Anzahl Bewohner	0	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20	Anz. EW
Hauptnutzfläche	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	m2
Verkaufserlös STWE	0	0	1'620'000	2'430'000	5'670'000	0	0	0	0	0	0	CHF/a
Betriebskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
Instandhaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
LG-Invest./CAPEX	700'000	3'150'000	3'150'000	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	864	3'889	3'889	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	10%	45%	45%									% Tot. CAPEX
	0.0%	0.0%	194.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
Kaufpreis LG	8'500'000											
Liegenschaftskosten	9'200'000	3'150'000	3'150'000	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	11'358	3'889	2'500	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	194.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
Nettocashflows	-9'200'000	-3'150'000	-1'530'000	2'430'000	5'670'000	0	0	0	0	0	0	CHF/a
Return on Investment	-100.0%	-100.0%	-89.5%	-73.9%	-37.3%							

Variant 3.1: Entwicklung (Miete)

Die Variante sieht einen Teilrückbau des Bestandsgebäudes bis auf den denkmalgeschützten Teil des "Haus zu den Bergen" vor. Dieser soll totalsaniert und zu Wohnungen umgenutzt werden. Auf der verbleibenden Landfläche werden 4 Mehrfamilienhäuser errichtet. Alle Wohnungen werden nach Fertigstellung vermietet.

PwC – Basierend auf dem Kaufpreis von CHF 8.5 Mio., Investitionskosten für die Entwicklung und Sanierung der Bestandesliegenschaft (CHF 23.6 Mio.) sowie den langfristigen angenommenen Mietertrags- und Kostenstrukturen ist mit einer **langfristigen Nettorendite von ca. 2.5%** zu rechnen.



Bei der Variante 3.1 wurden folgende **Annahmen** getroffen:

- **Nutzung:** Die CCAG hat längerfristig keinen Bedarf mehr für die Liegenschaft Chrischonarain 190/192. Eine Fortführung der Hotellerie-Nutzung wird nicht als sinnvoll erachtet. Es besteht ein Interesse an einer Rückmiete bis zur Entwicklung/Umnutzung der Liegenschaft. In der Investitionsrechnung wurde keine Rückmiete berücksichtigt.
- **Nutzfläche:** Mit der Erstellung von vier Mehrfamilienhäuser kann auf dem Grundstück gemäss CBRE eine Hauptnutzfläche (HNF) von rund 3'632 m2 realisiert werden (plausibilisiert durch PwC).
- **Einwohner:** Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von 40 m² pro Person (gem. Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt per 19. April 2024 für die Gemeinde Bettingen) kann Wohnraum für ca. 91 Personen geschaffen werden.
- **LG-Investitionen:** Die Investitionen für die Sanierung/Entwicklung der Liegenschaft über 3 Jahren belaufen sich schätzungsweise auf CHF 23.6 Mio. (rund 6'500 CHF/m2 HNF).
- **Vermietung:** Für die Wohnflächen wurde ein Mietpreis von 300 CHF/m2a (80% Angebotspreisquantil Gemeinde Bettingen) hinterlegt.
- **Weitere Positionen:** Die Einschätzungen des strukturellen Leerstandes sowie der langfristigen Betriebs- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten basieren auf Benchmarks.

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.	
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.	
Anzahl Bewohner	0	0	0	91	91	91	91	91	91	91	91	Anz. EW
Hauptnutzfläche	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	m2
Mieterträge (Soll)	0	0	0	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	CHF/a
	0	0	0	300	300	300	300	300	300	300	300	CHF/m2a
Leerstand	0	0	0	217'908	10'895	10'895	10'895	10'895	10'895	10'895	10'895	CHF/a
	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	% Soll-Miete
Mieterträge (Ist)	0	0	0	871'632	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	CHF/a
Betriebskosten	0	0	0	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059	CHF/a
	0	0	0	27	27	27	27	27	27	27	27	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	% Soll-Miete
Instandhaltung	0	0	0	21'791	21'791	21'791	32'686	32'686	43'582	43'582	59'925	CHF/a
	0	0	0	6	6	6	9	9	12	12	17	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	5.5%	% Soll-Miete
LG-Invest. / CAPEX	2'360'000	10'620'000	10'620'000	0	0	0	0	0	0	0	119'849	CHF/a
	650	2'924	2'924	0	0	0	0	0	0	0	33	CHF/m2a
	10%	45%	45%									% Tot. CAPEX
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	% Soll-Miete
Kaufpreis LG	8'500'000											
Liegenschaftskosten	10'860'000	10'620'000	10'620'000	119'849	119'849	119'849	130'745	130'745	141'640	141'640	277'833	CHF/a
	2'990	2'924	2'500	33	33	33	36	36	39	39	77	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	11.0%	11.0%	12.0%	12.0%	13.0%	13.0%	25.5%	% Soll-Miete
Nettocashflows	-10'860'000	-10'620'000	-10'620'000	751'783	958'795	958'795	947'900	947'900	937'004	937'004	800'812	CHF/a
Nettorendite	-100.0%	-49.4%	-33.1%	2.3%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.9%	2.9%	2.5%	%

Variant 3.2: Entwicklung (STWE)

Die Variante sieht einen Teilrückbau des Bestandsgebäudes bis auf den denkmalgeschützten Teil des "Haus zu den Bergen" vor. Dieser soll totalsaniert und zu Wohnungen umgenutzt werden. Auf der verbleibenden Landfläche werden 4 Mehrfamilienhäuser errichtet. Alle Wohnungen werden nach Fertigstellung im Stockwerkeigentum veräussert.

PwC – Basierend auf dem Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. und den Investitionskosten für die Entwicklung und Sanierung der Bestandesliegenschaft (CHF 33.5 Mio.) sowie den eingeschätzten STWE-Verkaufspreisen, resultiert einen statisch kalkulierten **Ertragsüberschuss von rund CHF 3.4 Mio. (8.1%)**.



Bei der Variante 3.2 wurden folgende **Annahmen** getroffen:

- **Nutzung:** Die CCAG hat keinen Bedarf mehr für die Liegenschaft Chrischonastrasse 190/192. Eine Fortführung der Hotellerie-Nutzung wird nicht als sinnvoll erachtet.
- **Nutzfläche:** Mit der Erstellung von vier Mehrfamilienhäuser kann auf dem Grundstück gemäss CBRE eine Hauptnutzfläche (HNF) von rund 3'632 m2 realisiert werden. Die Angabe wurde von PwC übernommen und nicht im Detail geprüft.
- **Einwohner:** Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von 40 m² pro Person (gem. Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt per 19. April 2024 für die Gemeinde Bettingen) kann Wohnraum für ca. 91 Personen geschaffen werden.
- **LG-Investitionen:** Die Investitionen für die Entwicklung der Liegenschaft über 3 Jahren belaufen sich schätzungsweise auf CHF 33.5 Mio. (rund 9'200 CHF/m2 HNF).
- **Verkaufserlös STWE:** Für die Wohnflächen wurde ein Verkaufserlös im Stockwerkeigentum von 12'500 CHF/m2a (73% Angebotspreisquantil Gemeinde Bettingen) hinterlegt.
- **Weitere Positionen:** Die Einschätzungen des strukturellen Leerstandes sowie der langfristigen Betriebs- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten basieren auf Benchmarks.

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.	
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.	
Anzahl Bewohner	0	0	0	91	91	91	91	91	91	91	91	Anz. EW
Hauptnutzfläche	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	m2
Verkaufserlös STWE	0	7'263'600	10'895'400	27'238'500	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
Betriebskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
Instandhaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
LG-Invest. / CAPEX	3'350'000	15'075'000	15'075'000	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	922	4'151	4'151	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	10%	45%	45%									% Tot. CAPEX
	0.0%	207.5%	138.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
Kaufpreis LG	8'500'000											
Liegenschaftskosten	11'850'000	15'075'000	15'075'000	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
	3'263	4'151	2'500	0	0	0	0	0	0	0	0	CHF/m2a
	0.0%	207.5%	138.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	% Soll-Miete
Nettocashflows	-11'850'000	-7'811'400	-4'179'600	27'238'500	0	0	0	0	0	0	0	CHF/a
Return on Investment	-100.0%	-73.0%	-56.8%	8.1%								%

3

Rechtliche Prüfung

Zusammenfassung

Rechtliche Prüfung

Aufgrund der laufenden Abparzellierung können aktuell nur beschränkte Aussagen über das zukünftige Grundstück 1263 gemacht werden. Vermutlich wird darauf eine Baubeschränkung lasten, welche die Nutzung allenfalls einschränkt. Gemäss Auskunft der Verkäuferschaft soll das zukünftige Grundstück 1263 frei von Grundpfandrechten sein. Wir können dies zum aktuellen Zeitpunkt aber nicht bestätigen. In den von uns geprüften drei umsatzstärksten Mietverträgen haben wir keine wesentlichen Risiken identifiziert. Es sind zwar aktuell keine Rechtsstreitigkeiten bezüglich des Grundstücks vorhanden. Es bestehen aber Risiken im Zusammenhang mit der laufenden Zonenplanrevision und dem Denkmalschutzverfahren.

Die rechtliche Due Diligence umfasste im Einzelnen die folgenden Bereiche:

- Prüfung der Eigentumsverhältnisse des Grundstücks sowie der auf dem Grundstück lastenden Belastungen (Pfandrechte und wesentliche Dienstbarkeiten) basierend auf einem aktuellen Auszug aus dem Grundbuch;
- Prüfung von möglichen Altlasten bezüglich des Grundstücks auf Basis eines Auszugs aus dem Altlastenkataster;
- Prüfung von Mietverträgen mit Fokus auf spezifische Risiken beispielsweise im Zusammenhang mit Laufzeiten, Kontrollwechselbestimmungen und Kündigungsmöglichkeiten;
- Prüfung von pendenten und angedrohten Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Grundstück.

Nicht geprüft wurden die Kaufverträge, welche in den letzten fünf Jahren bezüglich des Grundstücks abgeschlossen worden sind, da gemäss Auskunft der Verkäuferschaft keine derartigen Transaktionen stattgefunden haben. Auch wurde uns kein Einblick in Dienstbarkeitsverträge gewährt, da die Verkäuferschaft ihrerseits offenbar über keine derartigen Unterlagen verfügt.

Da die Abparzellierung des Grundstücks 1263 bei Erstellung dieses Berichts rechtlich noch nicht vollzogen ist, können wir zu den aufgeführten Themen noch keine abschliessenden und verbindlichen Aussagen machen. Diese können erst getätigt werden, wenn die Abparzellierung nicht nur im notariellen Mutationsantrag festgehalten, sondern auch im Grundbuch eingetragen ist. Dasselbe gilt für mögliche bauliche Einschränkungen des Grundstücks aufgrund des neuen Zonenplans und die Unterschutzstellung von Gebäuden auf der Liegenschaft. Da diese Verfahren pendent sind, können deren Auswirkungen auf das abparzellierte Grundstück 1263 gegenwärtig noch nicht eingeschätzt werden.

3.1

Immobilien / Eigentum

Immobilien / Eigentum (1/2) – Die Chrischona Campus AG („CCAG“) ist die derzeitige Eigentümerin der Liegenschaftsparzelle 1054 des Grundbuchs Bettingen. Die Gesellschaft plant die Aufteilung der Gesamtparzelle in kleinere Grundstücke, wobei u.a. die Parzelle 1263 ausgeschieden werden soll, welche die Gebäude Chrischonarain 190 und 192 umfasst.

PwC – Gemäss Verkäuferschaft kann mit einer Eintragung der neuen Parzelle 1263 nicht vor Ende Mai / Juni 2025 gerechnet werden. Verbindliche Aussagen über das zukünftige Grundstück lassen sich daher erst nach erfolgter Eintragung tätigen. Anhand der uns vorgelegten Informationen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das neue Grundstück 1263 im Eigentum der Chrischona Campus AG steht und nicht grundpfandrechtlich belastet sein wird.



Thema	Erkenntnisse	Risiko	Empfehlung
Eigentum	Gemäss dem uns vorgelegten Grundbuchauszug vom 13. Februar 2025 ist die Chrischona Campus AG die derzeitige Eigentümerin der Liegenschaftsparzelle 1054 des Grundbuchs Bettingen. Diese Parzelle soll in verschiedene Parzellen aufgeteilt werden. Die vorliegend interessierende zukünftige Liegenschaftsparzelle 1263 liegt derzeit in der Bauzone 2a und der Grünanlagenzone, wird eine Fläche von 13'523 m ² aufweisen und die Gebäude Chrischonarain 190 und 192 umfassen. Die entsprechende notarielle Urkunde vom 28. Februar 2025 liegt uns vor. Das Geschäft wurde aber noch nicht im Grundbuch eingetragen.	Tief	Die Parzelle 1263 ist bis anhin noch nicht im Grundbuch eingetragen. Laut Auskunft der Verkäuferschaft kann mit einer Eintragung des Grundstücks per Ende Mai / Juni 2025 gerechnet werden. Wir empfehlen daher, den Fortschritt der Eintragung regelmässig zu überprüfen.
Erwerb	Das Grundstück muss durch Abparzellierung von der Parzelle 1054 ausgeschieden und im Grundbuch eingetragen werden. Ein Erwerb des Grundstücks steht daher unter dem Vorbehalt der Eintragung der Abparzellierung durch das Grundbuchamt.	Tief	Nach Eintragung der Parzelle 1263 in das Grundbuch ist ein aktueller und beglaubigter Grundbuchauszug einzuholen.
Grundpfand-rechte	Zu Lasten der Liegenschaftsparzelle 1054 bestehen fünf Namen-Register-Schuldbriefe zu Gunsten der Bank CIC (Schweiz) AG (total CHF 6.1 Mio.) sowie zu Gunsten der Chrischona Campus AG (total CHF 10 Mio.). Gemäss Auskunft der Verkäuferschaft wird das neue Grundstück 1263 nicht mit Grundpfandrechten belastet sein.	Mittel	Vor Abschluss eines allfälligen Vertrags ist mittels einer Bestätigung der Grundpfandgläubiger und eines aktuellen Grundbuchauszugs sicherzustellen, dass das neue Grundstück nicht belastet ist.

Immobilien / Eigentum (2/2) – Die neue Parzelle wird gemäss der notariellen Urkunde vom 28. Februar 2025 mit gewöhnlichen Leitungs- sowie Fuss- und Fahrwegrechten belastet werden. Zudem besteht ein Grenzbaurecht zu Gunsten des Nachbargrundstücks (“Garage”). Einschneidend erscheint uns die Baubeschränkung, welche auf die neue Parzelle übertragen werden soll. Auch ist damit zu rechnen, dass die Gebäudesubstanz Schadstoffe enthalten und daher zusätzliche Kosten anfallen würden.

PwC – Unserer Ansicht nach müsste näher geprüft werden, inwiefern die Baubeschränkung die zukünftige Gestaltung der Parzelle beeinträchtigt, vorausgesetzt diese kann nicht gelöscht werden. Zudem sollte ein Gutachten zur Schadstoffuntersuchung eingeholt und eine entsprechende Schadloshaltung im Kaufvertrag aufgenommen werden, um sich gegen Folgekosten abzusichern.

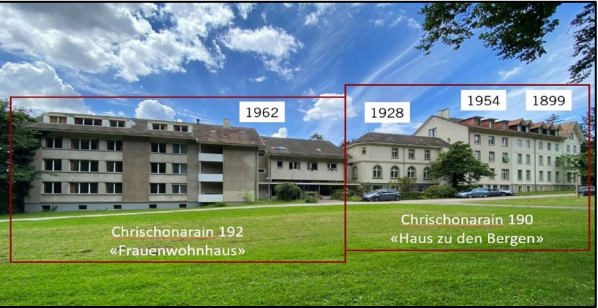
Thema	Erkenntnisse	Risiko	Empfehlung
Wesentliche Dienstbarkeiten	Der notariellen Urkunde vom 28. Februar 2025 kann entnommen werden, dass zu Gunsten und zu Lasten auf der zukünftigen Parzelle 1263 im Grundbuch ein Leitungsrecht sowie ein Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen werden soll. Eine weitere als Last eingetragenes Baurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegsschächten gegenüber der Eidgenossenschaft soll weiterbestehen. Überdies soll zu Gunsten der Liegenschaftsparzelle 1264 ein Grenzbaurecht und Fensterrecht eingetragen werden. Dieses räumt dem Eigentümer der berechtigten Parzelle das Recht ein, hinsichtlich des Bestands, der Reparatur und der Erneuerung der bestehenden Garage (mitsamt Fenstern) den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand zu unterschreiten. Auch besteht auf der zukünftigen Parzelle 1263 eine Baubeschränkung (ID.2000/000873) zugunsten des Kantons Basel-Stadt.	Hoch	Grundsätzlich bewegen sich die offengelegten Dienstbarkeiten auf dem zukünftigen Grundstück im Rahmen der üblichen Belastungen. Einschneidender erscheint uns jedoch die Baubeschränkung, welche ein Verbot für die Errichtung von Gebäuden vorsieht, die den Blick von der Hohen Strasse auf den Waldrand beeinträchtigen könnten. Die Nutzung des Grundstücks kann durch diese Dienstbarkeit erheblich eingeschränkt werden. Die Beschränkung kann jedoch mit Einwilligung des Baudepartements Basel-Stadt gelöscht werden. Gegebenenfalls empfiehlt es sich, mit der Behörde in Kontakt zu treten, um über eine Löschung des Eintrags zu verhandeln.
Altlastenkataster	Das bestehende Grundstück 1054 enthält keine Einträge hinsichtlich Altlasten. Es ist zu beachten, dass das Altlastenkataster lediglich ein Informationsinstrument bezüglich bekannter Altlasten darstellt. Es liefert aber keinen Beweis dafür, dass das Grundstück tatsächlich nicht verunreinigt ist. Was die Gebäudestruktur angeht, so wurde uns von Seiten der Verkäuferschaft mitgeteilt, dass zumindest beim jüngeren Gebäude davon auszugehen ist, dass die Bausubstanz Schadstoffe enthält. Es wurden bislang aber keine näheren Untersuchungen hierzu veranlasst.	Mittel	Uns wurden zwei Offerten von Bauunternehmen vorgelegt, die die Kosten für die Gebäudeschadstoffsanierung jeweils auf ungefähr CHF 105'000 bezifferten. Diese Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten, weshalb wir empfehlen, vor einem möglichen Kauf ein Gutachten zur Untersuchung der Gebäudestruktur auf Schadstoffe einzuholen. Zudem empfehlen sich Schadloshaltungsbestimmungen im Kaufvertrag, um allfälligen Kosten von Gebäudesanierungen auf die Verkäuferschaft überwälzen zu können.
Kaufrechte / Vorkaufsrechte	Wir haben anhand des Grundbuchauszugs oder anderer Dokumente im VDR weder Kauf- noch Vorkaufrechte festgestellt.	Tief	Wir empfehlen bei einem allfälligen Kauf des Grundstücks eine Gewährleistungsklausel im Kaufvertrag aufzunehmen, in der die Verkäuferschaft das Nichtbestehen von Kauf- und Vorkaufsrechten bestätigt.
Mietverträge	Aus dem Grundstückauszug der Liegenschaftsparzelle 1054 vom 13. Februar 2025 sind keine Mietverträge ersichtlich, welche im Grundbuch eingetragen sind.	Tief	Mit der Eintragung der Liegenschaftsparzelle 1263 in das Grundbuch ist ein beglaubigter Grundbuchauszug einzuverlangen, um sicherzustellen, dass keine Mietverträge auf dem Grundstück eingetragen sind.

3.2

Immobilien / Mietverträge

Immobilien / Mietverträge (1/2) – Gemäss Mieterspiegel vom 6. März 2025 sind für die Liegenschaft Chrischonarain 190 2 Wohnungen, 10 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer vermietet (Netto-Mietzinserlös CHF 6'943.00 p.m.). Beim Chrischonarain 192 sind 2 Wohnungen, 2 Studios, 17 Einzelzimmer sowie 6 Wohnmobil-Abstellplätze vermietet (Netto-Mietzinserlös CHF 8'295 p.m.). Im Rahmen der vorliegenden Prüfung haben wir die drei umsatzstärksten Mietverträge näher geprüft.

PwC – Bei den Wohnungsmietverträgen gibt es zwei unterschiedliche Vorlagen. Bis vor 1½ Jahren wurden eigene Vorlagen verwendet; seitdem wird eine Vorlage von trimag benutzt. Wir empfehlen, auch zukünftig die Vorlage von trimag zu verwenden, da hier insbesondere die Nebenkosten separat ausgeschieden und Sicherheitsleistungen geltend gemacht werden.



Mietvertrag 1	Erkenntnisse	Risiko	Empfehlung
Vermieter	Gemäss Mietvertrag vom 20. Mai 2025 ist die Pilgermission St. Chrischona Vermieterin und nicht die Chrischona Campus AG.	Mittel	Es gibt eine Diskrepanz zwischen Vermieterin und Grundstückeigentümerin. Es ist deshalb zu prüfen, ob der Mietvertrag in der Vergangenheit rechtsgültig auf die Chrischona Campus AG übertragen worden ist.
Mietgegenstand	4-Zimmer-Wohnung (112 m²), 2. OG, Chrischonarain 190, 4126 Bettingen	N/A	
Miete	CHF 18'360 p.a. (CHF 1'530 p.m.) inkl. Nebenkosten; Telefon, GGA / Kabelfernsehen & Internet werden separat abgerechnet	Mittel	Die Höhe der Nebenkosten sind nicht nachvollziehbar. Es wird empfohlen, diese zukünftig separat auszuweisen und geltend zu machen.
Mietdauer	Unbefristet (Kündigungsfrist: 3 Monate)	N/A	
Besonderheiten	Es wurde kein Mietzinsdepot vereinbart. Überdies hat die Beendigung des Arbeitsverhältnisses des Mieters mit der Vermieterin (Pilgermission St. Chrischona) die Beendigung des Mietverhältnisses zur Folge. Dieser Arbeitsvertrag bildete aber nicht Gegenstand unserer Prüfung.	Mittel	Es wird empfohlen bei zukünftigen Mietverträgen ein Mietzinsdepot zu vereinbaren (3 Monatsmieten) als Sicherheit für Beschädigungen am Mietobjekt und für unbezahlt gebliebene Mietzinse und Nebenkosten. Die Verknüpfung des Mietvertrags mit dem Arbeitsverhältnis des Mieters müsste beim Erwerb des Grundstücks neu festgelegt werden.

Immobilien / Mietverträge (2/2)

Mietvertrag 2	Erkenntnisse	Risiko	Empfehlung
Vermieter	Gemäss Mietvertrag vom 29. Oktober 2018 ist die Chrischona International Vermieterin und nicht die Chrischona Campus AG.	Mittel	Es gibt eine Diskrepanz zwischen Vermieterin und Grundstückeigentümerin. Es ist deshalb zu prüfen, ob der Mietvertrag in der Vergangenheit rechtsgültig auf die Chrischona Campus AG übertragen worden ist.
Mietgegenstand	5½ -Zimmer-Wohnung (144 m²), 1. OG, Chrischonarain 192, 4126 Bettingen.	N/A	
Miete	CHF 23'760 p.a. (CHF 1'980 p.m.) inkl. Nebenkosten; Telefon, GGA / Kabelfernsehen, Internet und Kehrrichtgebühren werden separat abgerechnet	Mittel	Die Höhe der Nebenkosten sind nicht nachvollziehbar. Es wird empfohlen, diese zukünftig separat auszuweisen und geltend zu machen.
Mietdauer	Unbefristet (Kündigungsfrist: 3 Monate)	N/A	
Besonderheiten	Es wurde kein Mietzinsdepot vereinbart.	Mittel	Es wird empfohlen bei zukünftigen Mietverträgen ein Mietzinsdepot zu vereinbaren (3 Monatsmieten) als Sicherheit für Beschädigungen am Mietobjekt und für unbezahlt gebliebene Mietzinse und Nebenkosten.

Mietvertrag 3	Erkenntnisse	Risiko	Empfehlung
Vermieter	Gemäss Mietvertrag vom 3. Juni 2024 ist die Chrischona Campus AG Vermieterin, handelnd durch die trimag Treuhand-Immobilien AG («trimag»).	Tief	Wir empfehlen den Standardmietvertrag von trimag auch für künftige Mietverhältnisse zu verwenden.
Mietgegenstand	5-Zimmer-Wohnung (154 m²), DG, Chrischonarain 192, 4126 Bettingen.	N/A	
Miete	CHF 33'000 p.a. (CHF 2'750 p.m.) zzgl. CHF 4'680 p.a. (CHF 390 p.m.) für ausgewiesene Heiz- und Nebenkosten akonto	N/A	
Mietdauer	Unbefristet (Kündigungsfrist: 3 Monate)	N/A	
Besonderheiten	Mietbenutzung von gemeinschaftlichen Räumen (Küche im UG, Orangerie, TV-Raum & Garten); Es wurde ein Mietzinsdepot von CHF 8'000 vereinbart.	N/A	

3.3

Rechtsstreitigkeiten

Rechtsstreitigkeiten – Es sind keine pendenten gerichtlichen Verfahren hinsichtlich des Grundstücks 1263 bekannt. Derzeit ist die kommunale Zonenplanrevision pendent und die Verkäuferschaft ist überdies im Austausch mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde betreffend die Unterschutzstellung des Gebäudes Chrischonarain 190. Im Falle eines negativen Ergebnisses dieser Verfahren bzw. Gespräche erwägt die Verkäuferschaft der Ergreifung entsprechender Rechtsmittel.

Hintergrund

Die Verkäuferschaft hat uns darüber informiert, dass bezüglich des zukünftigen Grundstück 1263 keine Rechtsstreitigkeiten (z.B. Mietstreitigkeiten) pendent sind. Diese Information lässt sich nicht unabhängig überprüfen. Die Verkäuferschaft hat uns darüber hinaus angezeigt, dass sie den Rechtsweg beschreiten würde, wenn die Ergebnisse der momentan laufenden Zonenplanrevision sowie der allfälligen Unterschutzstellung der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude mit einem Wertverlust des Grundstücks einher gehen würden.

Zonenplanrevision

Seit 2024 beschäftigt sich der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bettingen aufgrund des neu erlassenen Richtplans mit der Überarbeitung des kommunalen Zonenplans. Dem Strategiebericht des Gemeinderats Bettingen vom 17. Februar 2025 kann dabei auf Seite 54 entnommen werden, dass derjenige Teil des zukünftigen Grundstücks 1263, welcher in der Wohnzone 2a liegt, in die Dorfbild-Schonzone umgezont werden soll (siehe Grafik rechts). Gemäss dem einschlägigen kantonalen Recht darf in dieser Zone der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter einer bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere müssen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben. Durch eine mögliche Umzonung würde demzufolge die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks eingeschränkt werden.

Kantonales Denkmalverzeichnis

Zurzeit sind die Gebäude auf dem zukünftigen Grundstück 1263 nicht denkmalgeschützt. Jedoch liegt von Seiten des Kantons Basel-Stadt, handelnd durch die kantonale Denkmalpflege, ein Vertragsentwurf vor, welcher die Unterschutzstellung des Gebäudes Chrischonarain 190 vorsieht. Der vorgesehene Schutzzumfang umfasst insbesondere die gesamte Aussenhaut, jedoch auch Bereiche im Innern und in der Umgebung. Gemäss Aussage der Verkäuferschaft wird am 1. April

PwC – Es bestehen zurzeit grosse Unsicherheiten aufgrund der laufenden Zonenplanrevision sowie der möglichen Unterschutzstellung von Liegenschaften auf dem zukünftigen Grundstück. Da diese Verfahren einen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auch den Wert des Grundstücks haben, sollte das Ergebnis dieser Verfahren abgewartet werden. Falls dies nicht möglich ist, müssten allfällige Wertebussen im Kaufpreis berücksichtigt oder über Schadloshaltungen im Kaufvertrag gesichert werden.



2025 ein Treffen mit der Denkmalpflege stattfinden, bei dem verhandelt werden soll, wie weit die Unterschutzstellung des Gebäudes gehen soll. Laut Aussage der Verkäuferschaft ist geplant, dass der Abschluss des definitiven Vertrags bis zum Herbst 2025 erfolgen soll. Im Falle einer übermässigen Unterschutzstellung erwägt die Verkäuferschaft, den Rechtsweg zu beschreiten und eine Entschädigung geltend zu machen.

Empfehlung

Wir empfehlen, in einem allfälligen Kaufvertrag über das Grundstück eine Gewährleistung betreffend Abwesenheit von Rechtsstreitigkeiten aufzunehmen. Da die noch nicht abgeschlossene Zonenplanrevision als auch die mögliche Unterschutzstellung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks zeitigen können, empfiehlt es sich, das Ergebnis der jeweiligen Verfahren abzuwarten. Falls dies nicht möglich ist, müssten allfällige Wertebussen im Kaufpreis berücksichtigt oder über Schadloshaltungen im Kaufvertrag gesichert werden.

4

Steuerliche Prüfung

Zusammenfassung

Steuerliche Prüfung

Im Rahmen der steuerlichen Prüfung sowohl in Bezug auf die Vergangenheit als auch Zusammenhang mit der beabsichtigten Immobilientransaktion selber hatten wir keine wesentlichen Steuerrisiken identifiziert. Wir empfehlen zudem, im Kaufvertrag entsprechende Steuerklauseln aufzunehmen betreffend Schadloshaltung der Käuferin für Verpflichtungen für den Zeitraum vor Abschluss der Transaktion.

Themengebiet	Beschreibung	Risiko
Grundstückgewinnsteuer	Die Grundstückgewinnsteuer wird grundsätzlich von der Verkäuferpartei geschuldet. Da die Steuerpflicht der Verkäuferin in Basel-Stadt bestehen bleibt und im Kanton Basel-Stadt kein Grundpfandrecht der Gemeinde, bzw. Solidarhaftung der Käuferin, in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer besteht, ist das Risiko für die Gemeinde Bettingen als Käuferin als gering einzustufen.	Tief
Grundstücksteuer	Das Haus zu den Bergen, das Konferenzzentrum und das Frauenwohnhaus wurden 2022 als „hauptsächlich betrieblich genutzt“ eingestuft, weshalb die Liegenschaften derzeit nicht unter die Grundstücksteuer fallen. Im Falle eines Erwerbs dieser Liegenschaften durch die Gemeinde Bettingen sollten ebenfalls keine Grundstücksteuern anfallen, da die Gemeinde als von dieser Steuer ausgenommene Partei gilt.	Tief
Handänderungssteuer	Beim Erwerb des Grundstückes durch die Gemeinde Bettingen sollte grundsätzlich keine Handänderungssteuern anfallen, da sie als Gemeinde von dieser Steuer befreit ist.	Tief
Grundbuch- und Notariatsgebühren	Eine (hälftige) Aufteilung der Grundbuch- und Notariatskosten zwischen den Parteien sollte im Kaufvertrag schriftlich festgehalten werden.	Tief
Mehrwertsteuer	Wir empfehlen das Grundstück bzw. die Liegenschaften, mangels wertvermehrender Investitionen und aufgrund der geplanten Realisierung von Wohnungen, von der Steuer ausgenommen zu übertragen. Der Wert des Bodens ist separat auszuweisen, da dieser nicht zur Bemessungsgrundlage der MWST gehört resp. anders zu deklarieren ist	Tief

4.1

Besteuerung von Grundstücken

Umfang der Prüfung – Im Kontext der geplanten Liegenschaften-Veräusserung durch die Chrischona Campus AG („CCAG“) an die Gemeinde Bettingen werden steuerliche Risiken aus der Vergangenheit sowie steuerliche Implikationen der vorgesehenen Transaktion und mögliche Optimierungspotenziale identifiziert

Grundstückgewinnsteuer

Ausgangslage

In der Schweiz werden Gewinne sowohl auf Bundesebene als auch auf Kantons- und Gemeindeebene besteuert. Auf Bundesebene unterliegen Immobiliengewinne, die in einer Gesellschaft erzielt werden der direkten Bundessteuer in Höhe von 8.5% auf dem Gewinn nach Steuern.

Im Kanton Basel-Stadt wird die Grundstückgewinnsteuer auf den Grundstücksgewinnen, die sich aus der Veräusserung von Grundstücken im Geschäftsvermögen ergeben, erhoben (StG-BS §104 Abs 1). Der Grundstücksgewinn – d.h. der Betrag, um welchen der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt – unterliegt auf der Kantons- und Gemeindeebene der Grundstückgewinnsteuer (StG-BS §106 Abs 1).

Dabei gilt als Veräusserungserlös der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten und als Einstandswert der Erwerbswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten und der wertvermehrenden Aufwendungen (StG-BS §106 Abs. 2 & 3). Für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 2002 erworben worden sind, gilt als Einstandswert entweder der Realwert (d.h. Gebäudeversicherungswert per 31. Dezember 1999 unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt, Baunebenkosten und relativer Landwert nach Bodenwertkatalog per 31. Dezember 1999), erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen, oder der nachgewiesene höhere Einstandswert (StG-BS § 106 Abs. 4).

Der Grundstückgewinnsteuersatz hängt grundsätzlich von der Besitzdauer ab und liegt bei einer Besitzdauer von bis zu fünf Jahren bei 60% des steuerbaren Grundstücksgewinns, wobei er sich ab dem 6. Besitzjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzdauer um 3.9% reduziert. Ab dem 16. Eigentumsjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr reduziert sich der Steuersatz um 0.9%, während er **ab dem 25. Besitzjahr einheitlich 12% beträgt** (StG-BS §109 Abs. 1).

PwC – Die Grundstückgewinnsteuer wird grundsätzlich von der Verkäuferpartei geschuldet. Im Kanton Basel-Stadt besteht kein Grundpfandrecht bzw. Solidarhaftung in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer, daher wird bei einer nicht bezahlten Steuer der Verkäuferin nicht auf die Käuferin zurückgegriffen.

Die Steuerpflicht für die Grundstückgewinnsteuer entsteht beim Veräusserer (StG-BS §102 Abs. 1) im Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums am Grundstück (StG-BS §110 Abs. 1 lit. a).

Historische Transaktionen der Chrischona Campus AG

- Im Rahmen einer Reorganisation des Theologischen Seminars St. Chrischona («Verein») und der damit einhergehenden rechtlichen und organisatorischen Trennung des Campus-Betriebs (inkl. Liegenschaften mit Konferenz-, Hotellerie und Gastronomiebetrieb) vom Kernauftrag des Vereins im Aus- und Weiterbildungsbereich, wurde im Jahre 2019 der Campus-Betrieb in die neugegründete Tochtergesellschaft «Chrischona Campus AG» («CCAG») ausgegliedert.
- Die Ausgliederung des Campus- und Immobilienbetriebes in die CCAG fand im Jahre 2019 rückwirkend auf dem 1. Januar 2019 statt. Es handelte es sich bei der Ausgliederung um eine steuerneutrale Übertragung des Betriebes (inkl. der Immobilien/Grundstücke) im Sinne von StG-BS §72 Abs. 1 lit. d, weshalb die Grundstück- und Handänderungssteuer aufgeschoben wurden (StG-BS §105 Abs. 1 lit. f). Daher wurde zu diesem Zeitpunkt keine Grundstück- und Handänderungssteuer erhoben, und die Haltedauer wurde nicht unterbrochen.
- Die mit der Umstrukturierung einhergegangene 5-jährige Veräusserungssperrfrist begann mit der Anmeldung der Betriebsübertragung CCAG beim Handelsregisteramt am 5. Juni 2019, und ist daher bereits ausgelaufen.

Umfang der Prüfung – Im Kontext der geplanten Liegenschaften-Veräusserung durch die Chrischona Campus AG an die Gemeinde Bettingen werden steuerliche Risiken aus der Vergangenheit sowie steuerliche Implikationen der vorgesehenen Transaktion und mögliche Optimierungspotenziale identifiziert

PwC – Die Grundstückgewinnsteuer wird grundsätzlich von der Verkäuferpartei geschuldet. Im Kanton Basel-Stadt besteht kein Grundpfandrecht bzw. Solidarhaftung in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer, daher wird bei einer nicht bezahlten Steuer der Verkäuferin nicht auf die Käuferin zurückgegriffen.

Grundstückgewinnsteuer (Forts.)

Ergebnisse

Gemäss erhaltenen Unterlagen sowie der Bestätigung der CCAG am Q&A-Telefonat vom 18.03.2025 sind die Grundstücke seit langer Zeit im Besitz des Vereins bzw. nach Ausgliederung im Besitz der CCAG. Es fanden während dieser Zeit keine steuerbaren Transaktionen betreffend die zu erwerbenden Grundstücke statt, weshalb bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nie eine Grundstückgewinnsteuer auf Seite der Verkäuferin geschuldet war.

Da die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern in Zusammenhang mit der Ausgliederung der CCAG im Jahr 2019 aufgeschoben wurden und es somit es zu keinem Unterbruch der Haltedauer des Grundstückes kam, gehen wir davon aus, dass sich die Besitzdauer des Grundstücks auf mehr als 25 Jahre beläuft. Daher sollte die Grundstückgewinnsteuer 12% des Grundstückgewinns betragen.

Während der Besitzdauer des Vereins bzw. der CCAG wurden gemäss CCAG (Q&A-Telefonat vom 18.03.2025) keine bzw. minimale wertvermehrenden Investitionen getätigt, wodurch der Einfluss auf den zu berechnenden Grundstückgewinn als gering beachtet werden kann.

Die CCAG hat eine mutmasslich geschuldete Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von rund CHF 350'000 berechnet. Die Steuer hängt massgeblich von den geltend gemachten Anlagekosten ab.

Die Grundstückgewinnsteuer wird grundsätzlich von der Verkäuferpartei, CCAG, geschuldet. Deren Steuerpflicht bleibt im Kanton Basel-Stadt weiterhin bestehen. Ausserdem gibt es im Kanton Basel-Stadt, im Gegensatz zu anderen Kantonen, kein gesetzliches Grundpfandrecht der Gemeinde und keine Solidarhaftung des Käufers in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer.

Ergebnisse (Forts.)

Somit ist, selbst wenn die CCAG die Grundstückgewinnsteuer nicht fristgerecht an die veranlagende Gemeinde bezahlen sollte, das Risiko für die Gemeinde Bettingen als Käuferin der Grundstücke als gering einzustufen.

Ein späterer Verkauf der Liegenschaften durch die Gemeinde wäre nicht Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer, da die Gemeinde von der Grundstückgewinnsteuerpflicht ausgenommen ist (StG-BS §103 Abs. 1 lit. a)

Umfang der Prüfung – Im Kontext der geplanten Liegenschaften-Veräusserung durch die Chrischona Campus AG an die Gemeinde Bettingen werden steuerliche Risiken aus der Vergangenheit sowie steuerliche Implikationen der vorgesehenen Transaktion und mögliche Optimierungspotenziale identifiziert

PwC – Die Liegenschaften auf dem zu veräusserndem Grundstück werden von CCAG seit 2022 mehrheitlich betrieblich genutzt und sind von der Grundstücksteuer befreit. Auch beim Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde Bettingen würden künftig keine Grundstücksteuern anfallen, da die Gemeinde eine ausgenommene Partei darstellt.

Grundstücksteuer (Minimalsteuer)

Ausgangslage

Juristische Personen haben auf den im Kanton Basel-Stadt gelegenen Grundstücken eine Grundstücksteuer zu entrichten (StG-BS §111 Abs 1). Diese wird auf dem Wert des Grundstücks jeweils am Ende der Steuerperiode erhoben (StG-BS §112 Abs 1). Die Grundstücksteuer beträgt dabei 0.2% des steuerbaren Grundstückwertes (StG-BS §114 Abs. 1) bzw. des Verkehrswertes (StG-BS §46 Abs. 4).

Von der Grundstücksteuer ausgenommen sind Grundstücke von Unternehmen, auf denen sich zur Hauptsache der eigene Betrieb oder der Betrieb einer nahestehenden Person abwickelt (StG-BS §113 Abs. 1 lit. d) oder Grundstücke, die sich im Eigentum der Kantone oder Gemeinden befindet (StG-BS §113 Abs. 1 lit. b).

Ergebnisse

In Bezug auf die Veranlagung für das Steuerjahr 2022 der CCAG hatte die Steuerverwaltung Rückfragen in Bezug auf die Grundstücksteuer bzgl. die betriebliche Nutzung vom «Haus zu den Bergen», des Konferenzentrums und des Frauenwohnhauses (VDR 26a). Aufgrund des Nachweises der überwiegend betrieblichen Nutzung dieser Liegenschaften durch die CCAG, wurden sie von der Steuerbehörde schliesslich als «hauptsächlich betrieblich genutzt» eingestuft und sind daher seit 2022 von der Grundstücksteuer befreit (VDR 26b, c, d & gemäss Q&A Telefonat vom 18.03.2025).

Im Falle des Erwerbs dieser Liegenschaften durch die Gemeinde Bettingen würde für die Gemeinde keine Grundstücksteuer anfallen, da es sich bei der Gemeinde um eine von dieser Steuer ausgenommene Partei gemäss StG-BS §113 Abs. 1 lit. b handelt.

Aus diesem Grund sollte das Risiko in Bezug auf die Grundstücksteuer als gering erachtet werden.

Umfang der Prüfung – Im Kontext der geplanten Liegenschaften-Veräusserung durch die Chrischona Campus AG an die Gemeinde Bettingen werden steuerliche Risiken aus der Vergangenheit sowie steuerliche Implikationen der vorgesehenen Transaktion und mögliche Optimierungspotenziale identifiziert

Handänderungssteuer

Ausgangslage

Bei der Veräusserung von Grundstücken wird im Kanton Basel-Stadt eine Handänderungssteuer erhoben (HStG-BS §3 Abs. 1). Sie beträgt 3% (HStG-BS §1, Abs. 2) und wird auf dem Kaufpreis erhoben (HStG-BS §1 Abs. 4). Dabei liegt die Steuerpflicht beim Erwerber oder der Erwerberin (HStG-BS § 5 Abs. 1 lit. a). Im Kanton Basel-Stadt gelten Bund, Kanton und Gemeinden in Bezug auf Handänderungssteuern jedoch als steuerbefreite Personen, wodurch von ihnen keine Handänderungssteuer geschuldet ist (HStG-BS §6, Abs. 1 lit. a).

Ergebnisse

Obwohl in der Verkaufsdokumentation (02 Verkaufsdokumentation, S. 95) von CCAG aufgeführt ist, dass die Handänderungssteuern zwischen beiden Parteien (Käuferin und Verkäuferin) hälftig geteilt werden, sollten beim Erwerb des Grundstückes durch die Gemeinde Bettingen keine Handänderungssteuern anfallen, da sie als Gemeinde von dieser Steuer befreit ist. Aus diesem Grund sollte in diesem Zusammenhang kein Risiko bestehen, da grundsätzlich keine Steuern geschuldet sind.

PwC – Die Handänderungssteuer sollte in Zusammenhang mit dieser Veräusserung grundsätzlich nicht geschuldet sein. Eine Abmachung zur Aufteilung der Grundbuchgebühren sollten im Kaufvertrag schriftlich festgehalten werden.

Grundbuchgebühren

Ausgangslage

Auf Handänderungen an Grundstücken wird eine Gebühr von 0.1% auf den Verkehrs- bzw. den aktuellen Steuerwert erhoben (Merkblatt Gebührenverordnung BS Abs. 3). Grundsätzlich entspricht der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufes der Vertragssumme. Gemäss Merkblatt Grundstückgewinnsteuer BS werden die Grundbuchgebühren im Kanton Basel-Stadt in der Regel zwischen Verkäuferin und Käuferin hälftig geteilt.

Ausgehend von einem Kaufpreis von CHF 8'500'000 (gemäss Besprechung mit der CCAG vom 28. April 2025) bemisst sich die mutmassliche Grundbuchgebühr auf CHF 8'500 exkl. MwSt.

Ergebnisse

Gemäss Verkaufsdokumentation von CCAG ist vorgesehen, Handänderungsgebühren, d.h. mutmasslich auch die Grundbuchgebühren, zwischen Käuferin und Verkäuferin hälftig aufgeteilt werden (02 Verkaufsdokumentation, S. 95). Dies ist allerdings Verhandlungssache. Die Gebührenaufteilung sollte im Kaufvertrag entsprechend schriftlich festgehalten werden.

Umfang der Prüfung – Im Kontext der geplanten Liegenschaften-Veräusserung durch die Chrischona Campus AG an die Gemeinde Bettingen werden steuerliche Risiken aus der Vergangenheit sowie steuerliche Implikationen der vorgesehenen Transaktion und mögliche Optimierungspotenziale identifiziert

PwC – Eine allfällige (hälftige) Aufteilung der Notariatsgebühren sollte im Kaufvertrag schriftlich festgehalten werden.

Notariatsgebühren

Ausgangslage

Bei der Errichtung eines Vertrages auf Übertragung von Grundeigentum beträgt die Gebühr gemäss Verordnung über den Notariatstarif des Kantons Basel-Stadt (§11 Abs. 1 Ziff. 17):

- 0.25% der Vertragssumme bis CHF 2 Mio. mindestens jedoch CHF 500
- plus 0.2% vom Mehrbetrag über CHF 2 Mio. bis CHF 5 Mio.
- plus 0.1% vom Mehrbetrag über CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio.
- plus 0.075% vom Mehrbetrag über CHF 10 Mio.

Diese Taxe kann bis zur Hälfte reduziert werden, wenn die gleiche Notarin oder der gleiche Notar bereits den Vorvertrag ausgefertigt hat und wenn der Hauptvertrag einen gegenüber dem Vorvertrag deutlich geringeren Beratungs- und Formulierungsaufwand erfordert.

Gemäss Merkblatt Grundstückgewinnsteuer BS werden die Notariatsgebühren im Kanton Basel-Stadt in der Regel zwischen Verkäuferin und Käuferin hälftig geteilt.

Ergebnisse

Ausgehend von einem Verkaufspreis von CHF 8'500'000 (gemäss Besprechung mit der CCAG vom 28. April 2025) beträgt die mutmassliche Notariatsgebühr somit CHF 14'500 exkl. MwSt.

Gemäss Verkaufsdokumentation (02 Verkaufsdokumentation, S. 95) ist vorgesehen, die Notariatskosten hälftig zwischen den Parteien aufzuteilen. Im Kaufvertrag sollte eine entsprechende Abmachung schriftlich festgehalten werden.

4.2

Mehrwertsteuer

Umfang der Prüfung – Im Kontext der geplanten Liegenschaften-Veräusserung durch die Chrischona Campus AG an die Gemeinde Bettingen werden MWST-liche Risiken aus der Vergangenheit sowie MWST-Implikationen der vorgesehenen Transaktion und mögliche Optimierungspotenziale identifiziert

Mehrwertsteuer

Ausgangslage

Die Chrischona Campus AG ist Teil der MWST-Gruppe, Theologisches Seminar St. Chrischona tsc, die seit dem 1.1.2019 im MWST-Register unter der Nummer CHE-294.966.017 MWST eingetragen ist.

Bei der Ermittlung der aus MWST-Sicht optimalen Übertragungsart von Grundstücken ist die bisherige Nutzung sowie die zukünftige Nutzung beim Erwerber zu prüfen.

Vorliegend wurden sämtliche Liegenschaften im Jahre 2019 vom Verein auf die Chrischona Campus AG übertragen (gruppeninterne Transaktion aus MWST-Sicht). Auf dem abzuparzellierenden Grundstück stehen zwei Liegenschaften (Frauenwohnhaus und Haus zu den Bergen), die hoch sanierungsbedürftig sind. In den letzten 20 Jahren wurden kaum Investitionen getätigt.

In beiden Liegenschaften wurden Gästezimmer (Hotel) vermietet, die mit dem Sondersatz für Beherbergungsleistungen abgerechnet wurden. Daneben wurden gewisse Zimmer bzw. Wohnungen permanent für private Wohnzwecke vermietet (sog. nicht-optierbarer ausgenommener Umsatz). Die Gemeinschaftsräume wurden gemischt genutzt. Gemäss telefonischer Auskunft sind die meisten der bei der MWST-Gruppe angefallenen vorsteuerbelasteten Aufwendungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt und die gemischt genutzten Aufwendungen sind wertmässig sehr klein und die MWST-Gruppe konnte nur einen kleinen Teil davon als Vorsteuern in Abzug bringen.

Im Jahr 2020 wurde eine MWST-Kontrolle durchgeführt und die ESTV hat den Vorsteuerabzug gemäss der sog. Drei-Topf-Methode als sachgerecht akzeptiert, was uns telefonisch von der Chrischona Campus AG bestätigt wurde.

PwC – Wir empfehlen, das Grundstück bzw. die Liegenschaften mangels wertvermehrender Investitionen und aufgrund der geplanten Realisierung von Wohnungen, von der Steuer ausgenommen zu übertragen. Der Wert des Bodens ist separat auszuweisen, da dieser nicht zur Bemessungsgrundlage der MWST gehört, resp. anders zu deklarieren ist.

Ergebnisse

Uns wurde bestätigt, dass korrekterweise nicht für die Vermietung zu Wohnzwecken optiert wurde. Auf den im Gästebetrieb vermieteten Zimmern wurde die MWST (Sondersatz für Beherbergung) entsprechend erhoben und abgerechnet. Des Weiteren wurden in den letzten 20 Jahren keine wertvermehrenden Investitionen getätigt, für die im Falle einer Nutzungsänderung eine Korrektur des Vorsteuerabzugs auf dem Zeitwert (Eigenverbrauch) abgerechnet werden müsste.

Allgemein war der im Zusammenhang mit diesen Liegenschaften in Abzug gebrachte Vorsteuerabzug sehr klein, da der Grossteil der Umsätze aus von der Steuer ausgenommenen Leistungen erzielt wurde. Die ESTV hat die Berechnung der Vorsteuerkorrektur resp. des Vorsteuerabzugs auf Basis der sog. Drei-Topf-Methode im Rahmen einer MWST-Kontrolle bestätigt.

Der Wert des Bodens gehört nicht zur Bemessungsgrundlage der MWST, entsprechend gibt es auf diesem Anteil kein MWST-Risiko (aktueller Bodenwert ist uns nicht bekannt).

Fazit

Da es sich um stark sanierungsbedürftige Liegenschaften handelt und keine wertvermehrenden Investitionen vorhanden sind, auf denen die Vorsteuer auf dem Zeitwert korrigiert werden müsste, muss bei einer von der Steuer ausgenommenen Übertragung durch den Verkäufer kein Eigenverbrauch (Vorsteuerkorrektur) ermittelt und abgerechnet werden. Wir verstehen auch, dass die Gemeinde Bettingen auf dem Grundstück Wohnungen realisieren möchte. Da die Wohnungsvermietung von der Steuer ausgenommen ist, hätte die Gemeinde Bettingen kein Anspruch auf Vorsteuerabzug. Entsprechend ist eine von der **Steuer ausgenommene Übertragung** der Liegenschaften bzw. des Grundstücks für beide Parteien zu empfehlen. Eine optierte Übertragung oder Übertragung im Meldeverfahren ist hier kaum sinnvoll.

Wir empfehlen Ihnen den Verkaufspreis aufzusplitten und den Wert des Bodens gesondert auszuweisen (Wert des Bodens ist in Ziff. 280 der MWST-Abrechnung zu deklarieren).

A

Anhang

Überprüfte Dokumente – Rechtliche Prüfung

VDR Nr.	Name des Dokuments	VDR Nr.	Name des Dokuments
1	Grundbuchauszug Parzelle 1054_250123.pdf		1. Projektidee Neubau von CCAG 2020.pdf
2	HZB-FWH_Mieterspiegel_250306.pdf		2. Projektidee Neubau von CCAG 2023.pdf
3a	Mietvertrag [1] unterzeichnet.pdf		Auszug Protokoll Denkmalrat 2022-09-20.pdf
3b	Mietvertrag [2] unterzeichnet.pdf		ber-bettingen-strategien-grundlagen-np-250217.pdf
13a	Mutationsantrag (Allg. Prot. Nr. 4 2025) (1458678) (unterzeichnet).pdf		Verkaufsdokumentation Chrischona 190-192.pdf
13c	Mutations- und Servitutplan Nr. 379 (unterzeichnet) (1459421).pdf		VTR_Schutzvertrag_Chrischonarain 190_erster Entwurf.docx
18a	ÖREB-Katastrerauszug-Parzelle-1054.pdf		
18b	Aregger_Offerte Kostenschätzung Nr. R160_2024_10.10.2024.pdf		
18b	Aregger_Präzisierungen_RB_10.10.2024.pdf		
18c	Erne_AGB_Rückbauarbeiten.pdf		
18c	Erne_Offerte 2024.210.0976_01.pdf		
49	Chrischonoarain 190 [3].pdf		
49	Chrischonoarain 192 [4].pdf		
49	Chrischonoarain 192 [5].pdf		
49	Mietvertrag [6].pdf		

Vielen Dank

pwc.com

© 2023 PwC. All rights reserved. Not for further distribution without the permission of PwC. “PwC” refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), or, as the context requires, individual member firms of the PwC network. Each member firm is a separate legal entity and does not act as agent of PwCIL or any other member firm. PwCIL does not provide any services to clients. PwCIL is not responsible or liable for the acts or omissions of any of its member firms nor can it control the exercise of their professional judgment or bind them in any way. No member firm is responsible or liable for the acts or omissions of any other member firm nor can it control the exercise of another member firm’s professional judgment or bind another member firm or PwCIL in any way.