



Immobilien- strategie

**für das Finanzvermögen
des Kantons Basel-Stadt.**

3. November 2020 | Ersetzt die Immobilienstrategie
vom 15. Mai 2007, revidiert am 23. Mai 2017.

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Geltungsbereich	3
2	Zuständigkeit und Reporting	3
3	Immobilienportfolio Finanzvermögen	4
4	Vision	4
5	Strategische Grundsätze	4
5.1	Preisgünstiger Wohnraum	5
5.2	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	8
5.3	Gleichbehandlung, Fairness und eine langfristige Optik in der Bewirtschaftung der Liegenschaften	9
5.4.	Engagement für die Ansiedlung und den Erhalt von Arbeitsplätzen	10
5.5.	Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen	11
6	Inkrafttreten	12

1. Zweck und Geltungsbereich

Die Immobilienstrategie gilt für die Immobilien des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt. Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die der Staat nicht unmittelbar zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben benötigt. Ziel der Immobilienstrategie ist es, die Zweckbestimmung betreffend die Immobilien des Finanzvermögens mittels strategischer Grundsätze zu konkretisieren. Die Immobilienstrategie wird mindestens alle vier Jahre überprüft.

Die Aktiven des Kantons werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen unterschieden. Das Verwaltungsvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Das Finanzvermögen umfasst alle übrigen Vermögenswerte. Die Zuteilung von Gebäuden, die beiden Vermögensmassen zugehören, sollen gemäss der überwiegenden Nutzung der Parzelle bestimmt werden. Das Immobilienmanagement des Finanzvermögens soll entsprechend seiner Zweckbestimmung zur Erzielung einer angemessenen Rendite unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit ausgeführt werden.

2. Zuständigkeiten und Reporting

Der Regierungsrat verwaltet gemäss § 50 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz, SG 610.100) vom 14. März 2012 das Finanzvermögen. Er hat Immobilien Basel-Stadt (IBS) als Kompetenzzentrum für das Immobilienmanagement eingesetzt (§ 54 Verordnung zum Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt).

Als zuständiges Kompetenzzentrum für die Immobilien des Verwaltungsvermögens und des Finanzvermögens nutzt IBS mögliche Synergien zwischen den beiden kantonalen Immobilienportfolios. Die Aufgaben bestehen aus dem

- Portfoliomanagement (Portfolioplanung, Eigentümervertretung Bauprojekte, Projektentwicklung und Transaktionen);
- Facility-Management;
- Bewirtschaftung von Liegenschaften, Parkhäusern, Parzellen und Baurechten;
- Führung der Immobilienbuchhaltung und des Immobiliencontrollings.

Zudem ist IBS für die Umsetzung der Immobilienstrategie zuständig und erarbeitet Budgets, Mehrjahresplanungen und Controllingberichte zuhanden des Regierungsrats.

3. Immobilienportfolio Finanzvermögen

Die Immobilien im Finanzvermögen bestehen aus 300 Liegenschaften (61% des Portfoliowerts), rund 700 Baurechtsverträgen (36%) und 400 Pachtparzellen (3%) in der Region Basel mit einem Gesamtportfoliowert von 2,74 Milliarden Franken (Stand 31.12.2019).

Die Liegenschaften beinhalten rund 2000 Wohnungen, grössere Wirtschaftsareale im Kanton Basel-Stadt und fünf staatliche Parkhäuser sowie einige Spezialobjekte wie Pachthöfe und Freizeitgärten.

4. Vision

Der Kanton Basel-Stadt trägt mit seinen Immobilien im Finanzvermögen zu einer nachhaltigen Entwicklung der baselstädtischen Bevölkerung bei.

5. Strategische Grundsätze

Gemäss § 50 des Finanzhaushaltgesetzes soll bei der Bewirtschaftung und Entwicklung des Finanzvermögens die wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Gemäss § 50a des Finanzhaushaltgesetzes betreibt der Regierungsrat eine aktive Bodenpolitik, fördert den Erwerb von Immobilien und gibt sie bei Bedarf bevorzugt im Baurecht ab. Des Weiteren wurde mit § 50b die Bodeninitiative im Finanzhaushaltgesetz verankert. Diese sieht vor, dass Immobilien grundsätzlich nicht veräussert, Dritten jedoch im Baurecht zur Nutzung überlassen werden können.

Die folgenden fünf strategischen Grundsätze legen die langfristigen Ziele für das Immobilienmanagement im Finanzvermögen fest. Die Reihenfolge bildet keine Priorisierung ab. Die Grundsätze 1 bis 3 sind der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit, der Grundsatz 4 der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit und der Grundsatz 5 der ökologischen Nachhaltigkeit gewidmet.

1. Preisgünstiger Wohnraum in Basel-Stadt.

Bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen wird das Konzept der Kostenmiete angewendet. Mittels Pilotprojekten werden neue Mietmodelle erprobt, um den heterogenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

2. Haushälterischer Umgang mit dem Boden.

Land wird bevorzugt im Baurecht abgegeben. Liegenschaften werden unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses veräussert. IBS hält Überblick über den Immobilienmarkt von Basel-Stadt, um schnell und effizient auf Opportunitäten reagieren zu können.

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

IBS achtet auf einen diskriminierungsfreien Zugang zu den Liegenschaften. Sozial benachteiligte Personen werden angemessen unterstützt. IBS kommuniziert transparent.

4. Engagement für die Ansiedlung und den Erhalt von Arbeitsplätzen.

IBS setzt sich für eine angemessene Verfügbarkeit von Geschäftsflächen im Kanton ein und entwickelt diese nachfrageorientiert.

5. Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen.

Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden energetisch vorbildlich gebaut resp. modernisiert mit dem Ziel der CO₂-Neutralität des Immobilienportfolios per 2050. Natürliche Lebensräume werden gefördert.

5.1 Preisgünstiger Wohnraum

Während in den letzten zehn Jahren ca. 20 000 Arbeitsplätze geschaffen wurden, ist die Bevölkerungszahl nur um 9000 angestiegen. Ein Grund dafür ist, dass im gleichen Zeitraum lediglich 3000 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden konnten. Damit ist die Nachfrage laufend höher als die Angebotsausweitung (Schaffung von neuem Wohnraum). Diese Entwicklung hat in Basel zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen und ansteigenden Mietpreisen geführt und die Situation für Wohnungssuchende zunehmend erschwert.

Zur Umsetzung des Verfassungsartikels «Recht auf Wohnen» hat der Regierungsrat für bestimmte Kategorien von Mietwohnungen einen Zielwert festgelegt. Konkret soll der Anteil an preisgünstigen Wohnungen der öffentlichen Hand (preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen), an Genossenschaftswohnungen sowie einer noch zu schaffenden öffentlich-rechtlichen Stiftung von heute 13,5% auf 17% im Jahr 2035 und auf 25% im Jahr 2050 gesteigert werden.

Wohnbauprogramm 1000+

Zum Ausbau des preisgünstigen Wohnraumangebots hat IBS ein spezifisches Wohnbauprogramm ausgearbeitet. Bis im Jahr 2035 sollen über 1000 neue und preisgünstige Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons gebaut werden.

Mit dem vom Regierungsrat im September 2019 genehmigten Wohnbauprogramm 1000+ wird das Portfolio des Finanzvermögens bis ins Jahr 2035 von heute 2000 auf rund 3000 Wohnungen anwachsen. Mit dieser Angebotsausweitung soll ein substantieller Beitrag zur Befriedigung der zunehmenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum geleistet werden. Die

Wahl der Areale erfolgt unter Berücksichtigung eines sinnvollen Mix von Wohnungen der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften.

Die neuen Wohnungen im Finanzvermögen sollen zu Preisen vermietet werden, die 15–20% unter den durchschnittlichen Angebotsmieten (Marktmiete) vergleichbarer Wohnungen liegen. Erreicht werden soll dies durch optimierte und gut konzeptionierte Projekte mit kompakten Wohnungsgrundrissen und dem Einsatz des Instruments der Kostenmiete. Die Kostenmiete richtet sich nicht nach Marktpreisen, sondern nach den Kosten der Vermieterschaft.

Vermietungsmodell «Basler Kostenmiete»

Das «Basler Kostenmietmodell» kommt hauptsächlich bei Neu- und Wiedervermietungen von Wohngebäuden des Programms 1000+ zum Einsatz. Hierbei werden die Abschläge von der Marktmiete zur Kostenmiete transparent ausgewiesen und sind an die Belegungs- und Einkommensvorgaben geknüpft. Die Belegungsvorschriften haben den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel. Die Einkommensvorgaben entlasten Haushalte, bei denen die Miete 25% oder mehr des Nettoeinkommens ausmachen würden.

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

Sind diese beiden Kriterien kumulativ erfüllt, so hat die Mietpartei Anspruch auf einen Abschlag von der Marktmiete zur Kostenmiete. Die Einhaltung der beiden Kriterien muss jährlich von den Mietparteien bestätigt werden. Sind eines oder beide Kriterien nicht mehr eingehalten, so verfällt der Anspruch auf den Abschlag der Marktmiete zur Kostenmiete. Der Mietvertrag bleibt weiterhin gültig.

Vermietungsmodell «Sicheres Wohnen im Alter»

Das per 1. Juli 2017 als Pilot eingeführte Vermietungsmodell «Sicheres Wohnen im Alter» hat sich als Instrument bewährt und wird als dauerhaftes Angebot eingeführt. Dieses Modell bietet den Mieterinnen und Mietern ab einem Alter von 65 Jahren die Möglichkeit, in eine beliebige kleinere Wohnung von am Modell beteiligten Eigentümerinnen bzw. Eigentümern umzuziehen und ihren Mietpreis zu reduzieren.

Hintergrund für das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt für langjährige Mietparteien. Die Praxis zeigt, dass ältere Personen mit langjährigen Mietverträgen oft eine sehr günstige monatliche Miete bezahlen. Dies führt dazu, dass ältere Personen die Wohnung nicht wechseln, auch wenn sie sich dies z.B. wegen fehlenden Lifts, fehlender Barrierefreiheit eigentlich wünschen oder auch weil sie eine kleinere Wohnung bevorzugen würden. So befinden sich heute in der Regel kaum Wohnungen auf dem Markt, die sich betreffend Mietzins mit der aktuellen Situation vergleichen lassen. Das Modell bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die leer werdenden grösseren Wohnungen wieder an Familien vermietet und so verdichtetes Wohnen ohne bauliche Massnahmen erreicht werden kann.

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

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

Weitere Vermietungsmodelle mit Pilotcharakter

Um das Ziel einer wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit bei der Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien zu erreichen, kann IBS weitere subjektbezogene Vermietungsmodelle als Pilot einsetzen. Der breitere Einsatz solcher Vermietungsmodelle muss vom Regierungsrat vorgängig genehmigt werden.

Als Beispiel sei auf das Vermietungsmodell an der Maiengasse in Basel hingewiesen, welches als Bonusmodell für die Verbesserung der Belegung (haushältersicher Umgang mit dem Boden) als Pilot entwickelt und eingesetzt wurde.

Erwerb von Liegenschaften für die Sozialhilfe gemäss §16 WRFG

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

Gemäss §12 der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV, SG 861.520) vom 17. Juni 2014 erfolgt die Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen durch die Sozialhilfe Basel, die Beschaffung und Instandsetzung der Gebäude und des Wohnraums erfolgen hingegen durch IBS.

Der bereitzustellende Wohnraum verteilt sich nach Möglichkeit über das ganze Gebiet des Kantons Basel-Stadt und steht in angemessenem Ausmass zur Verfügung. IBS kann hierzu Bestandesliegenschaften zu Marktpreisen erwerben oder den entsprechenden Wohnraum mit Neubauten realisieren. Bei Bestandesliegenschaften sind nicht die vollvermieteten Liegenschaften, sondern nur mehrheitlich oder vollständig leerstehende Mehrfamilienhäuser für die Bereitstellungen solcher Wohnräume von Interesse.

5.2 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Baurechtsabgabe

§ 50b des Finanzhaushaltgesetzes sieht vor, dass Immobilien grundsätzlich nicht veräussert werden, Dritten jedoch im Baurecht zur Nutzung überlassen werden können. Zulässig ist eine Veräusserung von Immobilien mit Land, wenn die Nettoveränderung von vergleichbaren Immobilien jeweils über fünf Jahre ausgeglichen positiv ist. Vergleichbar sind Immobilien innerhalb der Altstädte von Gross- und Kleinbasel, Immobilien innerhalb der übrigen Bauzone und Immobilien ausserhalb der übrigen Bauzone.

Mit rund 700 Baurechtsverträgen gehört der Kanton Basel-Stadt zu den grössten Baurechtsgebern in der Schweiz. Mit der Annahme der Bodeninitiative im Jahr 2016 wurde der Grundsatz dieser langfristigen Art der Bodenpolitik im Finanzhaushaltgesetz verankert (§ 50b FHG). Boden im Baurecht sichert die Verfügbarkeit für die nächsten Generationen.

Baurechtsabgaben an Investorinnen und Investoren werden prinzipiell offen am Markt ausgeschrieben und mit dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Über die Ausschreibung, die Vergabe und den Abschluss des Baurechtsvertrags entscheidet jeweils der Regierungsrat. Die Baurechte werden prinzipiell zu Marktkonditionen abgegeben und wenden grundsätzlich den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag an, der sowohl den Nutzen und Ertrag der Liegenschaft als auch den Wert der Liegenschaft und des Bodens berücksichtigt.

Grundstücke, welche sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, werden dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz zur Ausschreibung angeboten. Für Baurechtsabgaben an Wohnbaugenossenschaften wurde der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus entwickelt, welcher eine Staffelung der Baurechtszinse in den ersten acht Jahren vorsieht und im Gegenzug die Äufnung eines Erneuerungsfonds vorschreibt. Mit der Staffelung der Baurechtszinse in den ersten acht Jahren wird berücksichtigt, dass das Prinzip der Gemeinnützigkeit (keine Gewinnabschöpfung) seine Wirkung auf die Mietzinse entfalten kann.

Aktive Bodenpolitik

Die Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik erfordert die aktive Teilnahme von IBS am Immobilienmarkt. IBS stellt sicher, dass auf Opportunitäten schnell reagiert werden kann. Die Festsetzung der Kaufangebote basiert auf unabhängigen, externen Schätzungen. Der Verkauf von Immobilien resp. die Abgabe im Baurecht erfolgt grundsätzlich auf geeignete Weise im Immobilienmarkt. Immobilien können im Interesse des Kantons mit anderen öffentlichen Institutionen auch ohne Ausschreibung direkt verkauft oder eingetauscht werden. IBS stellt sicher, dass den einschlägigen Vorgaben betreffend den Datenschutz und die wirtschaftlichen Interessen des Kantons bei Transaktionen Rechnung getragen wird. Bei Veräusserungen von Liegenschaften sind das ökonomische und das öffentliche Interesse sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

Die Bauaufträge im Finanzvermögen unterstehen freiwillig den Regelungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Aufträge unterhalb der Submissionswerte erfolgen nach einem transparenten und effizienten Verfahren.

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

Für die Tätigkeiten und Entscheidungen betreffend Immobilien im Finanzvermögen gilt das Prinzip der Gleichbehandlung und der Nichtdiskriminierung.

Vermietung

Freie Wohnungen und Geschäftsflächen werden grundsätzlich offen und auf geeigneten Plattformen ausgeschrieben. Jede Interessentin oder jeder Interessent hat die gleichen Chancen, sich auf ein entsprechendes Angebot zu bewerben.

Bei der Wahl von Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmietern werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Belegung in Relation zur Wohnungsgrösse
- Vernünftiges Verhältnis des Nettoeinkommens zur Wohnungsmiete
- Wohnkompetenz, Wohnumfeld und Zahlungsbereitschaft
Betreibungen stellen grundsätzlich keinen Ausschlussgrund dar, sofern die Zahlungsbereitschaft anderweitig plausibilisiert werden kann.

Ein vernünftiges Verhältnis des Nettoeinkommens zur Miete besteht idealerweise dann, wenn die Ausgaben für die Wohnungskosten zwischen 20% und 30% des Einkommens betragen.

Bei der Wahl von Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmietern steht die Eignung und der Nutzen der jeweiligen Geschäftstätigkeit im Kontext zur Liegenschaft und deren Umfeld im Vordergrund.

Bewirtschaftung

IBS ist der Mieterschaft ein offener und zuverlässiger Partner. Die Mieterinnen und Mieter werden rechtzeitig und transparent über die anstehenden Veränderungen informiert und fachlich und menschlich kompetent betreut.

Die Liegenschaften werden gemäss den Objektplanungen von IBS gepflegt und unterhalten. Die Lage und der Zustand der einzelnen Liegenschaften werden bei der Mietzinsfestlegung berücksichtigt. Die Rechtsgleichheit wird beachtet, indem diese bei Entscheidungen für alle gleich angewendet wird. Kündigungen und Räumungsbegehren werden sorgfältig geprüft.

Mietzins

Es wird eine faire Mietzinspolitik verfolgt, die wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt. Die Überwälzung der Kosten nach Wohnungssanierungen auf bestehende Mietverhältnisse orientiert sich an den Bestimmungen des WRFG und den weiteren gesetzlichen Bestimmungen. Bei Leerstands-sanierungen werden den rückkehrenden Mieterinnen und Mietern Mietkonditionen analog einer bewohnten Sanierung, d.h. Überwälzung der Investitionskosten gemäss WRFG resp. Mietrecht, angeboten. Soziale Aspekte werden berücksichtigt, indem während der Mietdauer die Mieten bestehender Mietverhältnisse bei Referenzsatzänderungen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen an die Entwicklung von Referenzzinssatz, Unterhaltskosten und Teuerung angepasst werden.

Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden grundsätzlich zu Marktkonditionen vermietet. Davon ausgenommen sind Liegenschaften des Wohnbauprogramms 1000+, des Vermietungsmodells «Sicheres Wohnen im Alter» sowie anderer Pilotprojekte.

Kommunikation

IBS informiert und kommuniziert gegenüber Kunden, Geschäftspartnerinnen und -partnern und der Öffentlichkeit offen und transparent, soweit der Datenschutz sowie die strategischen und wirtschaftlichen Interessen des Kantons dies zulassen. Dabei gilt es festzuhalten, dass die Geschäftsbeziehungen bei den Immobilien im Finanzvermögen (z.B. Miet-, Kauf- oder Baurechtsverträge) in der Regel privatrechtlicher Natur sind und damit nicht dem Öffentlichkeitsprinzip unterstehen.

5.4 Engagement für die Ansiedlung und den Erhalt von Arbeitsplätzen

Eine flächenmässige Expansion von erfolgreichen Unternehmen oder die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen bedarf eines entsprechenden Angebots an attraktiven Mietflächen. In den letzten Jahren hat sich in Basel gezeigt, dass das verfügbare Angebot an Wirtschaftsflächen im Vergleich zu anderen Schweizer Städten eher knapp ist.

Mit den Immobilien im Finanzvermögen soll der Fokus auch auf den Erwerb und die Entwicklung von geeigneten Arealen hinsichtlich der Sicherstellung von Wirtschaftsflächen gelegt und die Verfügbarkeit an Geschäftsflächen im Kanton Basel-Stadt erhöht werden. Das Engagement bezieht sich dabei vorwiegend auf den Erwerb und die Entwicklung von Arealen, die Anbindung von Firmen und die Abgabe von geeigneten Teilflächen im Baurecht an Investorinnen und Investoren. Im Einzelfall sind aber auch Initialinvestitionen von Gebäuden als Eigeninvestition im Finanzvermögen möglich, um entsprechende Entwicklungen voranzutreiben. Die entsprechenden Flächen sollen nachfrageorientiert entwickelt und realisiert werden, wobei die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen idealerweise vorgängig dazu geschaffen werden.

5.5 Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen

Mit der Einführung des Nachhaltigkeitskonzepts für die Immobilien im Finanzvermögen im Jahr 2009 wurden durch den Regierungsrat insbesondere Leitlinien zur Energieeffizienz für die Liegenschaften im Finanzvermögen verankert. Diese Leitlinien finden seither bei Immobilienprojekten konsequent Anwendung und werden umgesetzt.

Im Jahr 2013 wurde zudem als Ziel vorgegeben, dass bis ins Jahr 2025

1. alle Immobilien ausserhalb der Schutz- und Schonzone im Finanzvermögen des Kantons mindestens auf das Niveau Minergie oder einen vergleichbaren Standard saniert werden;
2. alle Bauten in der Schutz- und Schonzone im Finanzvermögen im Rahmen der technischen Möglichkeiten ebenfalls auf ein möglichst gutes Energieniveau saniert werden;
3. der Anteil erneuerbarer Energien nicht nur gefördert, sondern im Durchschnitt aller Bauten um mindestens 25% gegenüber 2013 erhöht wird.

Bis zum Jahr 2050 sollen die Liegenschaften im Finanzvermögen weitgehend CO₂-neutral sein. Dies soll aber nicht zu Lasten des Erhalts und der Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, sondern primär über eine weitergehende Reduktion fossiler Wärmequellen realisiert werden. Hierzu soll IBS als Basis den CO₂-Absenkpfad seit 1990 ermitteln und Szenarien für die Weiterführung des Absenkpfads aufzeigen.

Grünflächen und Kulturland

Der Kanton ist Eigentümer von Wald innerhalb des Kantons und der Region Basel. Dieser dient sowohl als Erholungsgebiet und ökologische Ausgleichsfläche zum dicht bebauten Stadtgebiet als auch der wirtschaftlichen Nutzung. Bei der Pflege wird darauf geachtet, dass die festgelegten Grenzen keine Verschiebung zu Lasten von Bauzonen erfahren. Für die Waldflächen werden eine einheitliche Eigentümerversammlung und eine professionelle und effiziente Bewirtschaftung sichergestellt.

Der Kanton ist auch Eigentümer von Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Kantons und der Region Basel. Diese dienen unter anderem der lokalen Versorgung und werden mittels langfristiger Pachtverträge bewirtschaftet, die existenzfähige Betriebe ermöglichen. Der Kanton erfüllt seine pachtvertraglichen Eigentümerversammlungen, indem er die wirtschaftlichen und betrieblich notwendigen Unterhaltmassnahmen und Investitionen vornimmt. Stadtnahe Landwirtschaftsbetriebe können Erholungs- und Schulungsfunktionen dienen, sofern diese finanziert sind.

Weiterhin ist der Kanton Eigentümer von Freizeitgärten innerhalb des Kantons und der Region Basel. Mit der Annahme des Gesetzes über Freizeitgärten (SG 911.900) vom 19. Dezember 2012 wurden die Grundsätze für den teilweisen Fortbestand und die teilweise Entwicklung von Familiengärten festgeschrieben. IBS setzt sich dafür ein, dass bei eigenen Arealentwicklungen natürliche Lebensräume berücksichtigt und gefördert werden.

Parkhäuser

Die im Bestand des Finanzvermögens geführten öffentlichen Parkhäuser Steinen, Elisabethen, City, Storchen und St. Jakob stellen Parkplätze für Kurzzeit- und Dauermieterinnen und -mieter zur Verfügung. Zwecks Förderung einer umweltverträglichen Mobilität nehmen die öffentlichen Parkhäuser an Kooperationsprogrammen teil, wie beispielsweise dem Angebot «City Park&Ride» in Kooperation mit dem TNW und den BVB.

6. Inkrafttreten

Der Regierungsrat hat diese Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt mit Regierungsratsbeschluss vom 3. November 2020 genehmigt und mit gleichem Datum in Kraft gesetzt. Diese Immobilienstrategie für das Finanzvermögen ersetzt diejenige vom 15. Mai 2007, revidiert am 23. Mai 2017.