



An den Grossen Rat

25.5179.02

FD/P255179

Basel, 25. Juni 2025

Regierungsratsbeschluss vom 24. Juni 2025

Schriftliche Anfrage Daniel Albietz betreffend «Vermögen und Schulden des Kantons»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage David Albietz dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Dem Kanton Basel-Stadt geht es derzeit finanziell gut, aber es bestehen grosse Gefahren, woraus sich folgende grundlegenden Gedanken ergeben:

- Zum Finanzvermögen: Im Finanzvermögen der öffentlichen Hand sollen sich Vermögenswerte befinden, die nicht für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben bestimmt und die veräusserbar sind. Die Bestimmungen der seinerzeit angenommenen Bodeninitiative erschweren die Veräusserung von Immobilienwerten erheblich, die Praxis lässt fast keine Verkäufe zu. Das Finanzvermögen soll einen Ertrag bringen, der vorab dazu bestimmt ist, die mit dem Erwerb dieser Vermögenswerte aufgenommenen Schulden zu tilgen. Die einzelnen Vermögenswerte sind mit dem Betrag in der Bilanz aufzuführen, der ihrem tatsächlichen Wert entspricht. Veränderungen im Wert schlagen auf die Erfolgsrechnung durch, als Gewinn oder als Abschreibung. Kommt hinzu, dass politisch auch anderweitig Druck auf das Finanzvermögen ausgeübt wird: Gemäss Immobilienstrategie des Regierungsrats vom November 2020 soll zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vermehrt das Vermietungsmodell der sogenannten «Basler Kostermiete» zur Anwendung kommen (Mietpreise von 15-20 Prozent unterhalb Marktmiete). Um in den Genuss einer solchen Wohnung zu gelangen, sind Belegungs- und Einkommensvorgaben zu erfüllen. Es werden somit sozialpolitische Ziele verfolgt. Der aus Immobilien bestehende Teil des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt kann also einerseits aufgrund einer politischen Vorgabe praktisch nicht veräussert werden. Andererseits haben die Basler Politik und auch die Stimmberechtigten vorgegeben, dass es Aufgabe des Kantons ist, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als öffentliche Aufgabe gelten gemäss HRM2 diejenigen Aufgaben, welche die öffentliche Hand aufgrund von Vorgaben des öffentlichen Rechts (Verfassung, Gesetz, Verordnung, Reglement etc.) wahrnimmt. Die Vermietung von Wohnungen im Eigentum des Kantons unter der Marktmiete stellt demnach klarerweise eine öffentliche Aufgabe dar. Würden die betroffenen Immobilien veräussert werden, könnte der Kanton die ihm zugewiesene Aufgabe, diesen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht mehr erfüllen. Entsprechend ist jener Anteil des Finanzvermögens, der den oben beschriebenen politischen Zielen dient, entweder ins Verwaltungsvermögen umzuwidmen oder aber neu und tiefer zu bewerten.
- Zur Nettoschuldenquote: Diese Kennzahl – die Differenz aus Bruttoschulden und Finanzvermögen in Relation zum Bruttoinlandprodukt der Schweiz (und nicht zum BIP von Basel-Stadt) – hat sich in Basel deutlich verbessert und liegt derzeit unter Null. Da es um die Differenz zwischen zwei grossen Zahlen geht, kann sich die Nettoschuldenquote bei kleinen Verschiebungen, z. B. beim Finanzvermögen, rasch stark ändern.

- Zu den Bruttoschulden: Hohe Bruttoschulden bedeuten – auch wenn ihnen grosse Vermögenswerte gegenüberstehen – eine Belastung und grosse Unsicherheit, sie schränken die Handlungsfreiheit ein. Derzeit ist die Zinsbelastung gering, die mittel- und langfristige Entwicklung der Zinsen ist jedoch ungewiss. Das Geld für den Zinsendienst fehlt für andere staatliche Aufgaben. Der Kanton weist innerhalb der Schweiz eine der höchsten Bruttoschuldenbelastungen pro Kopf auf. Die Regierung hat es verpasst, in den Jahren wiederkehrender Überschüsse die Bruttoschulden konsequent abzubauen.

In diesem Licht bittet der Unterzeichnete den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Zum Finanzvermögen: Mit welchem Wert werden Immobilien des Finanzvermögens in der Bilanz aufgeführt (Verkehrswert, Ertragswert, andere Bewertung)? Dürfen Liegenschaften, die – in Relation zum Kaufpreis – bewusst mit einem Abschlag vermietet werden, im Finanzvermögen sein? Falls ja, zu welchem Wert? Dürfen nicht veräusserbare Immobilien im Finanzvermögen sein? Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass die Erträge aus dem Finanzvermögen primär für die Rückzahlung der mit dem Erwerb der Finanzvermögenswerte (Immobilien) entstandenen Schulden eingesetzt werden sollen? Falls ja: Wie will er dieses Ziel erreichen, soweit Liegenschaften nach dem Prinzip der Basler Kostenmiete vermietet sind?
2. Zur Nettoschuldenquote: Trifft es zu, dass die Nettoschuldenquote bei nur schon kleinen Änderungen des Finanzvermögens starken Schwankungen unterworfen ist? Wie aussagekräftig ist die Kennzahl? Sollte bei der Festlegung der maximalen Nettoschuldenquote besser auf das Basler BIP abgestellt werden?
3. Zu den Bruttoschulden: Wie beurteilt der Regierungsrat die hohe Bruttoschuldenlast? Wie hoch ist die Verzinsung derzeit (in Prozenten, absolut)? Wie hoch wäre die Zinslast, wenn die Bruttoschulden mit 3 oder 5% zu verzinsen wären? Ist der Regierungsrat gewillt, in Zeiten nach wie vor bestehender struktureller Überschüsse einen Plan für die substanzielle Reduktion oder sogar die vollständige Beseitigung der Bruttoschulden vorzulegen?

Daniel Albietz»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Fragen zum Finanzvermögen

Mit welchem Wert werden Immobilien des Finanzvermögens in der Bilanz aufgeführt (Verkehrswert, Ertragswert, andere Bewertung)?

Gemäss § 44 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) sind Positionen des Finanzvermögens zum Verkehrswert zu bilanzieren. Der Kanton Basel-Stadt bewertet seine Immobilien im Finanzvermögen in der Regel nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode). Der Wert wird anhand der zukünftigen Zahlungsströme ermittelt.

Dürfen Liegenschaften, die – in Relation zum Kaufpreis – bewusst mit einem Abschlag vermietet werden, im Finanzvermögen sein?

Ja, für die Kategorisierung Verwaltungsvermögen oder Finanzvermögen ist der Charakter entscheidend. Das Verwaltungsvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Sie können nicht ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden. Wenn der Kanton eine Liegenschaft für eine Kantonsaufgabe erwirbt, dann wird sie im Verwaltungsvermögen erfasst; ansonsten im Finanzvermögen.

Die Liegenschaften mit dem Modell Kostenmiete sind investorentauglich und werden auch von Grossanlegern bewusst als Geldanlage genutzt. Liegenschaften mit Kostenmiete dürfen sich daher im Finanzvermögen befinden.

Falls ja, zu welchem Wert?

Die Liegenschaften werden zum Verkehrswert mit der Methode Discounted Cash Flow bewertet. Die Mieteinnahmen fliessen als wesentlicher Faktor in die Bestimmung des Wertes ein.

Dürfen nicht veräusserbare Immobilien im Finanzvermögen sein?

Das Finanzvermögen ist definiert als Vermögen, das der Anlage dient und somit grundsätzlich auch veräusserbar sein muss. Gemäss § 50b Abs 1 und 2 Finanzhaushaltsgesetz werden Immobilien, die im Kanton Basel-Stadt liegen, grundsätzlich nicht veräussert, können Dritten jedoch insbesondere im Baurecht zur Nutzung überlassen werden. Zulässig ist eine Veräusserung von Immobilien, wenn die Nettoveränderung von vergleichbaren Immobilien jeweils über fünf Jahre ausgeglichen positiv ist. Die Einschränkungen gemäss § 50b Abs 1 und 2 FHG ändern nichts an der Veräusserbarkeit der Immobilien (als Finanzanlage) oder deren Zuteilung in das Finanzvermögen. Die Einschränkungen beziehen sich nicht auf eine einzelne Immobilie, sondern auf ganze Immobilienportfolios und stellen einen strategischen Anlageentscheid dar, Immobilien grundsätzlich nicht zu verkaufen. Die Veräusserbarkeit des Vermögensgegenstands ändert sich dadurch jedoch nicht. Ein Verkauf ist zudem unter Berücksichtigung einer ausgeglichenen oder positiven Nettoveränderung möglich. Für die Zuteilung zum Finanzvermögen ist wichtig, dass der Vermögenswert nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient.

Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass die Erträge aus dem Finanzvermögen primär für die Rückzahlung der mit dem Erwerb der Finanzvermögenswerte (Immobilien) entstandenen Schulden eingesetzt werden sollen? Falls ja: Wie will er dieses Ziel erreichen, soweit Liegenschaften nach dem Prinzip der Basler Kostenmiete vermietet sind?

Die Einnahmen aus dem Finanzvermögen fliessen in die allgemeine Staatsrechnung. Der Regierungsrat erachtet eine Bindung der Einnahmen für einen bestimmten Zweck nicht als sinnvoll, da dies die finanzpolitische Flexibilität einschränkt. Die Einnahmen haben zu den guten Ergebnissen in den letzten Jahren beigetragen und damit zur Reduktion der Verschuldung geführt.

2. Fragen zur Nettoschuldenquote

Trifft es zu, dass die Nettoschuldenquote bei nur schon kleinen Änderungen des Finanzvermögens starken Schwankungen unterworfen ist?

Aktuell weist der Kanton ein Nettovermögen von rund 400 Mio. Franken auf. Die Nettoschuldenquote ist definiert als Nettoschulden (Fremdkapital – Finanzvermögen) relativ zum Bruttoinlandprodukt der Schweiz. Um die Nettoschuldenquote spürbar zu verändern, braucht es eine deutliche Bewegung. Das Bruttoinlandprodukt der Schweiz beträgt aktuell rund 800 Mrd. Franken. Das bedeutet: Eine Veränderung der Nettoschulden um 800 Mio. Franken hätte eine Veränderung der Nettoschuldenquote um einem Promillepunkt zur Folge. Die Schuldengrenze liegt bei 6.5 Promille, was einer Nettoverschuldung von rund 5.2 Mrd. Franken entspricht.

Wie aussagekräftig ist die Kennzahl?

Die Basler Schuldenbremse verwendet als Zielgrösse die Nettoschuldenquote. Die Nettoschulden zeigen, wie hoch sich der Kanton zur Finanzierung des Verwaltungsvermögens, das zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig ist, verschulden muss. Die Nettoschuldenquote ist eine geeignete und aussagekräftige Kennzahl zur Beurteilung der Finanzlage des Kantons.

Sollte bei der Festlegung der maximalen Nettoschuldenquote besser auf das Basler BIP abgestellt werden?

Mit dem Bruttoinlandprodukt berücksichtigt die Schuldenbremse die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bei der Beurteilung der Verschuldung. Das Schweizer BIP gibt zwar über die Entwicklung der Basler Volkswirtschaft weniger direkt Auskunft und entwickelt sich tendenziell etwas langsamer als das kantonale Volkseinkommen, es ist dafür aber deutlich geringeren Schwankungen und nachträglichen Anpassungen unterworfen. Die Entwicklung der Nettoschuldenquote hängt damit weniger von den Schwankungen des Bruttoinlandprodukts ab, was die Qualität der Kennzahl erhöht.

3. Fragen zu den Bruttoschulden

Wie beurteilt der Regierungsrat die hohe Bruttoschuldenlast?

Dank einer vorausschauenden Haushaltspolitik und guter Abschlüsse konnten die Bruttoschulden in den letzten Jahren reduziert werden und betragen Ende 2024 rund 3.3 Mrd. Franken. Die Verschuldung des Kantons Basel-Stadt in Relation zu seinen Einnahmen entspricht ungefähr dem Durchschnitt der anderen Kantone. Dies kann als zufriedenstellendes Ergebnis bezeichnet werden.

Wie hoch ist die Verzinsung derzeit (in Prozenten, absolut)?

Im Jahr 2024 belief sich der durchschnittliche Zinssatz des Kantons für seine Kapitalmarktschulden auf 0.6%. Hieraus resultierten Zinszahlungen von rund 16 Mio. Franken.

Wie hoch wäre die Zinslast, wenn die Bruttoschulden mit 3 oder 5% zu verzinsen wären?

Die Bruttoschulden des Kantons umfassen nicht nur verzinsliche Verpflichtungen, sondern auch laufende Verbindlichkeiten, die häufig keine Zinsbelastung verursachen. In Ausnahmefällen können diese kurzfristigen Verbindlichkeiten zu einem plötzlichen Anstieg der Bruttoschulden führen, etwa wenn Bundessteuern zum Jahresende nicht fristgerecht an den Bund weitergeleitet werden können.

Zudem werden die bestehenden Schulden nicht auf einmal fällig. Der Kanton betreibt ein rollierendes Finanzierungssystem, sodass Zinserhöhungen erst schrittweise wirken. Eine Erhöhung des Zinssatzes würde mehrere Jahre benötigen, um die gesamten Finanzierungskosten vollständig zu erfassen.

Würden sämtliche Kapitalmarktschulden mit einem Zinssatz von 3 % beziehungsweise 5 % belastet, ergäben sich jährliche Zinsausgaben von rund 80 Mio. Franken beziehungsweise 130 Mio. Franken.

Ist der Regierungsrat gewillt, in Zeiten nach wie vor bestehender struktureller Überschüsse einen Plan für die substanzielle Reduktion oder sogar die vollständige Beseitigung der Bruttoschulden vorzulegen?

Die Bruttoschulden konnten in den letzten Jahren deutlich reduziert werden. Im Jahr 2016 betragen die Bruttoschulden 4,5 Mrd. Franken. Ende 2024 liegt der Wert über eine Mrd. Franken tiefer bei 3,3 Mrd. Franken. In den nächsten Jahren sind hohe Investitionen geplant, die zu höheren Bruttoschulden führen werden. Bis 2027 wird mit einem Anstieg der Investitionen auf 672 Mio. Franken gerechnet. Neben den Vorhaben in Zusammenhang mit der Hafen- und Stadtentwicklung sind insbesondere auch die Elektrifizierung des Bussystems, die Beschaffung neuer Tramkompositionen, der Ausbau der Fernwärme sowie die Investitionen in Schulbauten zu nennen.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Der Kanton Basel-Stadt verfügt über ein Nettovermögen und eine moderate Bruttoverschuldung. Der Regierungsrat beurteilt die Verschuldungssituation als angemessen. Es ist das Ziel des Regierungsrates, den erwarteten Anstieg der Verschuldung aufgrund der geplanten hohen Investitionen in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin