



An den Grossen Rat

26.5287.02

FD/P265287

Basel, 14. Oktober 2026

Regierungsratsbeschluss vom 13. Oktober 2026

Schriftliche Anfrage Johannes Sieber betreffend «die Transparenz über den kantonalen Bodenbesitz und die langfristige Strategie der kantonalen Bodenpolitik»

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

«Boden ist eine nicht vermehrbare Ressource und bildet eine zentrale Grundlage für die Entwicklung des Kantons Basel-Stadt. Über den Besitz von Boden kann der Kanton langfristig Einfluss auf die Wohnraumversorgung, die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur nehmen. Darüber hinaus kann das Bodeneigentum dazu beitragen, bezahlbaren Raum für Kultur, Kreativwirtschaft, Kleingewerbe und weitere Nutzungen von öffentlichem Interesse langfristig zu sichern.

Für die politische Beurteilung der Bodenpolitik sind transparente Informationen über den Umfang des kantonalen Bodenbesitzes sowie über die langfristigen strategischen Zielsetzungen von zentraler Bedeutung. Vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise und zunehmender Nutzungskonkurrenzen gewinnt eine langfristig ausgerichtete Bodenpolitik zusätzlich an Bedeutung. Gleichzeitig stellt sich die Frage, auf welchen Grundlagen der Regierungsrat seine Bodenpolitik ausrichtet und wie die Entwicklung des kantonalen Bodeneigentums gesteuert wird.

Vor diesem Hintergrund wird der Regierungsrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

Transparenz und Datengrundlagen

1. Nach welcher Methode wird der Bodenbesitz des Kantons Basel-Stadt heute erfasst und ausgewiesen? Existiert eine transparente und nachvollziehbare Bodenquote oder eine vergleichbare Kennzahl, welche die Eigentumsverhältnisse am Boden im Kanton Basel-Stadt – insbesondere die Anteile in öffentlichem und privatem Eigentum – ausweist? Falls ja, wie wird diese berechnet und veröffentlicht?
2. Wird der Umfang des kantonalen Bodenbesitzes regelmässig erhoben und ausgewertet? Falls ja, welche Kennzahlen werden erhoben und in welcher Form werden diese veröffentlicht?
3. Auf welcher Grundlage grenzt der Regierungsrat den kantonalen Bodenbesitz für planerische, finanzielle und strategische Zwecke ab?

Strategische Ziele

4. Welche langfristigen Ziele verfolgt der Regierungsrat mit dem Bodeneigentum des Kantons Basel Stadt?
5. Welche Bedeutung misst der Regierungsrat dem kantonalen Bodeneigentum bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie der langfristigen Verfügbarkeit von bezahlbaren Flächen für Kultur, Kreativwirtschaft, Kleingewerbe und weitere Nutzungen von öffentlichem Interesse bei?
6. Verfügt der Regierungsrat über eine Bodenstrategie oder andere strategische Grundlagen (z. B. Konzepte, Leitlinien oder Richtlinien) zur Entwicklung des kantonalen Bodeneigentums? Falls ja, seit wann gelten diese und können sie dem Grossen Rat zur Verfügung gestellt werden?
7. Erachtet der Regierungsrat den heutigen Umfang des kantonalen Bodeneigentums als ausreichend, um die öffentlichen Aufgaben des Kantons auch langfristig erfüllen zu können? Falls ja, auf welche Kennzahlen, Zielgrössen oder anderen Grundlagen stützt er diese Beurteilung? Falls nein, welche Grundlagen fehlen aus Sicht des Regierungsrats, um eine solche Beurteilung vornehmen zu können?

Steuerungsinstrumente

8. Nach welchen Kriterien entscheidet der Regierungsrat heute über den Erwerb, den Tausch oder die Veräusserung von Grundeigentum?
9. Welche Bedeutung misst der Regierungsrat dem Instrument des Baurechts im Rahmen seiner Bodenpolitik bei?
10. Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf, die Transparenz über den Umfang und die Entwicklung des kantonalen Bodenbesitzes oder die strategischen Grundlagen der Bodenpolitik weiterzuentwickeln? Falls ja, welche Massnahmen werden geprüft?
11. Wie beurteilt der Regierungsrat den Nutzen einer regelmässigen Berichterstattung an den Grossen Rat über Umfang, Entwicklung und strategische Ziele des kantonalen Bodenbesitzes? Falls ein solcher Nutzen bejaht wird, in welcher Form könnte eine solche Berichterstattung erfolgen?
Johannes Sieber»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Einleitung

Der Regierungsrat nimmt die Fragen der Schriftlichen Anfrage zum Anlass, um Auskunft über die heutige Erfassung, Steuerung und strategische Ausrichtung des kantonalen Bodenbesitzes zu geben. Die Antworten stützen sich auf die geltenden gesetzlichen Grundlagen (insbesondere § 50, 50a und 50b Finanzhaushaltsgesetz), die Immobilienstrategien für das Verwaltungs- und das Finanzvermögen sowie auf die jährliche Berichterstattung von Immobilien Basel-Stadt (IBS).

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Nach welcher Methode wird der Bodenbesitz des Kantons Basel-Stadt heute erfasst und ausgewiesen? Existiert eine transparente und nachvollziehbare Bodenquote oder eine vergleichbare Kennzahl, welche die Eigentumsverhältnisse am Boden im Kanton Basel-Stadt – insbesondere die Anteile in öffentlichem und privatem Eigentum – ausweist? Falls ja, wie wird diese berechnet und veröffentlicht?*

Das gesamte Grundeigentum des Kantons Basel-Stadt sowie der Einwohnergemeinde der Stadt Basel wird über das Grundbuch- und Vermessungsamt im kantonalen Geoinformationssystem (GIS) erfasst.

Das Statistische Amt wertet die Eigentumsverhältnisse von Gebäuden, Wohnungen sowie Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt jährlich nach unterschiedlichen Merkmalen aus. Die Auswertung

(Liegenschaftsflächen in Quadratmetern nach Eigentübertyp) wird auf dem Statistikportal publiziert: [Liegenschaftsflächen nach Eigentübertyp | Statistik Basel-Stadt](#).¹

Die Tabelle nach Liegenschaften zeigt, wem der «Boden» gehört, als Kreuztabelle nach Rechtsform und Wirtschaftszweig. Der Kanton, die Einwohnergemeinde usw. fallen in den Bereich «Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialvers., Erziehung, Gesundheit- und Sozialwesen». Der Anteil dieser Kategorie an der Gesamtfläche des Kantons betrug 2024 52%. Um den genauen Anteil des Bodenbesitzes der öffentlichen Verwaltung (inkl. Gemeinden, ohne Pensionskassen, etc.) zu eruieren, sind vertiefere Auswertungen notwendig. Diese können bei Bedarf beim Statistischen Amt angefragt werden.

Der Kanton verzichtet bewusst auf eine eindimensionale, rein flächenbasierte „Bodenquote“. Für eine wirksame politische, gesellschaftliche, nachhaltige und ökonomische Steuerung ist die rechtliche und funktionale Zuordnung des Eigentums entscheidend. Wie bei allen Gemeinwesen üblich, wird strikt zwischen dem Verwaltungsvermögen und dem Finanzvermögen unterschieden.

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

Auszug der Flächenbilanz aus dem Jahresbericht des Finanzvermögens aus dem Jahr 2025:

Flächenbilanz Kanton BS per 31.12.2025	Käufe (m ²)		Verkäufe (m ²)		Saldo (m ²)
	Σ 2021–2024	2025	Σ 2021–2024	2025	
Zonen					
Altstadt Klein-/ Grossbasel	0	0	0	0	0
Immobilien innerhalb übriger Bauzonen	81'773	0	0	0	81'773
Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen	14'397	0	0	0	14'397

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

2. *Wird der Umfang des kantonalen Bodenbesitzes regelmässig erhoben und ausgewertet? Falls ja, welche Kennzahlen werden erhoben und in welcher Form werden diese veröffentlicht?*

Ja, der Umfang des Eigentums von Kanton und Einwohnergemeinde wird regelmässig erhoben und ausgewertet. Die Kennzahlen werden im Jahresbericht zu den Immobilien im Finanzvermögen und im Jahresbericht zum Verwaltungsvermögen öffentlich publiziert.

Die unter Frage 1 erwähnte Auswertung des Statistischen Amtes aus Grundbuchdaten wurde 2022 erstmals vom Statistischen Amt publiziert und enthält jährliche Daten bis zurück ins Jahr 2013. Die Tabelle wird jährlich aktualisiert.

¹ Ebenfalls dort finden sich Statistische Daten zu Wohnungen und Wohngebäuden.

3. *Auf welcher Grundlage grenzt der Regierungsrat den kantonalen Bodenbesitz für planerische, finanzielle und strategische Zwecke ab?*

Die Abgrenzung verläuft entlang der gesetzlichen Vorgaben des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG):

- Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Grundstücke, die unmittelbar und auf absehbare Zeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (z. B. Schulhäuser).
- Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die primär als Kapitalanlage dienen oder als strategische Landreserven für zukünftige Entwicklungen gehalten werden. Ihre Bewirtschaftung erfolgt gemäss den 2020 vom Regierungsrat revidierten strategischen Grundsätzen, die neben finanziellen Mindestrenditen explizit ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeitsziele vorgeben.

4. *Welche langfristigen Ziele verfolgt der Regierungsrat mit dem Bodeneigentum des Kantons Basel-Stadt?*

Für das Verwaltungsvermögen verfolgt die Immobilienstrategie 2023 drei strategische Grundsätze:

- Erstens stellt das Immobilienmanagement eine effiziente und bedarfsgerechte Infrastruktur sowie ein attraktives Arbeitsumfeld zur wirksamen Erfüllung der staatlichen Aufgaben sicher.
- Zweitens ist der Umgang mit den Immobilien als Teil des öffentlichen Vermögens dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichtet und berücksichtigt ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Anforderungen gleichermaßen.
- Drittens richtet das Immobilienmanagement das Portfolio langfristig aus, optimiert dieses laufend unter frühzeitiger Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen und sichert damit die notwendigen Handlungsspielräume für die künftige Entwicklung des Kantons.

Für das Finanzvermögen definiert die Immobilienstrategie fünf strategische Grundsätze:

- Preisgünstiger Wohnraum
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Gleichbehandlung und Fairness in der Bewirtschaftung
- Engagement für die Ansiedlung und den Erhalt von Arbeitsplätzen
- Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen.

Gestützt auf § 50a FHG betreibt der Regierungsrat zudem eine aktive Bodenpolitik, fördert den Erwerb von Immobilien und gibt diese bei Bedarf bevorzugt im Baurecht ab, um die Verfügbarkeit von Boden für künftige Generationen zu sichern.

5. *Welche Bedeutung misst der Regierungsrat dem kantonalen Bodeneigentum bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie der langfristigen Verfügbarkeit von bezahlbaren Flächen für Kultur, Kreativwirtschaft, Kleingewerbe und weitere Nutzungen von öffentlichem Interesse bei?*

Die Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum ist einer der fünf strategischen Grundsätze. Mit dem Wohnbauprogramm 1000+ sollen zwischen 2020 und 2035 über 1'000 neue, preisgünstige Wohnungen entstehen. Grundstücke, die sich für gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, werden gezielt an Wohnbaugenossenschaften im Baurecht abgegeben. Zur Umsetzung des in der Kantonsverfassung verankerten «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 der öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum auf 17% im Jahr 2035 und auf 25% im Jahr 2050 gesteigert werden.

Mit dem durch den Grossen Rat im April 2025 beschlossenen Kompromiss respektive Gegenvorschlag zur Initiative «Basel baut Zukunft» werden weitere institutionelle Bauträger stärker in die Pflicht genommen, indem auf Transformationsarealen über 15'000 m² mindestens ein Drittel der

Wohnfläche gemeinnützig und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten ist – unabhängig der Rechtsform der Bauträgerschaft. Für Areale unter 15'000 m² steht es dem Grossen Rat frei, in den jeweiligen Bebauungsplänen Mindestquoten festlegen. Damit werden neben den Genossenschaften, dem Kanton und der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum künftig auch weitere institutionelle Bauträgerschaften zur Erreichung des Zielwerts beitragen.

6. *Verfügt der Regierungsrat über eine Bodenstrategie oder andere strategische Grundlagen (z. B. Konzepte, Leitlinien oder Richtlinien) zur Entwicklung des kantonalen Bodeneigentums? Falls ja, seit wann gelten diese und können sie dem Grossen Rat zur Verfügung gestellt werden?*

Ja. Für beide Vermögenskategorien bestehen vom Regierungsrat verabschiedete Immobilienstrategien. Beide Strategien werden periodisch überprüft und sind öffentlich zugänglich.

7. *Erachtet der Regierungsrat den heutigen Umfang des kantonalen Bodeneigentums als ausreichend, um die öffentlichen Aufgaben des Kantons auch langfristig erfüllen zu können? Falls ja, auf welche Kennzahlen, Zielgrössen oder anderen Grundlagen stützt er diese Beurteilung? Falls nein, welche Grundlagen fehlen aus Sicht des Regierungsrats, um eine solche Beurteilung vornehmen zu können?*

Ja, der Regierungsrat erachtet den heutigen Umfang des kantonalen Bodeneigentums als ausreichend. Die Erfüllung der kantonalen Aufgaben erfolgt teilweise in angemieteten Liegenschaften, grösstenteils jedoch in Immobilien beziehungsweise auf Boden des Verwaltungsvermögens. Aufgrund des sehr begrenzten Kantonsgebiets ist das Potenzial zur Realisierung neuer grossflächiger kantonalen Gebäude oder Infrastrukturen generell beschränkt. Dies zeigt sich bei Standortsuchen für kantonale Infrastrukturen, etwa für neue Schulen oder Sportinfrastrukturen, immer wieder.

Der Kanton hält kein «Reserveareal» im engeren Sinne, sondern agiert bedarfsorientiert auf neue Raumbedürfnisse. Diesen wird, bestenfalls im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, durch Verdichtung bestehender Areale und Liegenschaften oder durch Akquisition beziehungsweise Entwicklung neuer Parzellen begegnet. Standortgebundene staatliche Infrastrukturen, wie Primarschulen oder Kindergärten, werden jeweils im Einklang mit den entsprechenden Arealentwicklungen realisiert. So etwa im Rahmen der Entwicklungen KlybeckPlus, VoltaNord oder Erlenmatt.

8. *Nach welchen Kriterien entscheidet der Regierungsrat heute über den Erwerb, den Tausch oder die Veräusserung von Grundeigentum*

Gestützt auf § 50b FHG (Bodeninitiative) werden Immobilien, die im Kanton Basel-Stadt liegen, grundsätzlich nicht veräussert, sondern Dritten im Baurecht zur Nutzung überlassen. Eine Veräusserung von Immobilien mit Land ist nur zulässig, wenn die Nettoveränderung vergleichbarer Immobilien über eine gleitende Fünfjahresperiode je Zone (Altstadt Klein-/Grossbasel, übrige Bauzone innerhalb bzw. ausserhalb) ausgeglichen oder positiv bleibt. Zur strategischen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios werden teilweise kleinere Liegenschaften und Grundstücke veräussert. Die dadurch freiwerdenden Mittel können gezielt für den Erwerb von Arealen eingesetzt werden, die in höherem Masse zur Erreichung der strategischen Grundsätze beitragen.

9. *Welche Bedeutung misst der Regierungsrat dem Instrument des Baurechts im Rahmen seiner Bodenpolitik bei?*

Dem Baurecht kommt im Rahmen der aktiven Bodenpolitik eine zentrale, gesetzlich verankerte Bedeutung zu. Gemäss § 50a FHG ist der Regierungsrat gesetzlich beauftragt, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, den Erwerb von Immobilien zu fördern und diese bei Bedarf bevorzugt im Baurecht abzugeben. Mit § 50b FHG wurde zudem der Grundsatz der Bodeninitiative verankert, wonach Immobilien des Finanzvermögens grundsätzlich nicht veräussert, sondern Dritten im Baurecht

zur Nutzung überlassen werden. Boden im Baurecht verbleibt damit dauerhaft im Eigentum des Kantons und sichert die Verfügbarkeit für künftige Generationen, statt ihn durch Verkauf endgültig aus der öffentlichen Hand zu geben.

Mit rund 700 Baurechtsverträgen gehört der Kanton Basel-Stadt zu den grössten Baurechtsgebern der Schweiz. Der haushälterische Umgang mit dem Boden mittels Baurechte steht zudem im Einklang mit dem verfassungsrechtlichen Auftrag von § 34 der Kantonsverfassung, wonach der Kanton im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes den Wohnungsbau fördert und den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums sicherstellt. Das Instrument des Baurechts erlaubt es dem Kanton, Land gezielt für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

10. *Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf, die Transparenz über den Umfang und die Entwicklung des kantonalen Bodenbesitzes oder die strategischen Grundlagen der Bodenpolitik weiterzuentwickeln? Falls ja, welche Massnahmen werden geprüft?*

Der Regierungsrat erfüllt heute die gesetzlichen Vorgaben in diesem Bereich vollumfänglich. Die Transparenz über den Umfang und die Entwicklung des kantonalen Bodenbesitzes ist mit der bestehenden jährlichen Berichterstattung von Immobilien Basel-Stadt sowie den öffentlich zugänglichen Immobilienstrategien für das Verwaltungs- und das Finanzvermögen gewährleistet. Der Regierungsrat bewegt sich damit im Rahmen der ihm gesetzlich zugewiesenen Kompetenzen und sieht aktuell keinen Handlungsbedarf, zusätzliche Massnahmen zur Weiterentwicklung der Transparenz oder der strategischen Grundlagen der Bodenpolitik zu prüfen.

11. *Wie beurteilt der Regierungsrat den Nutzen einer regelmässigen Berichterstattung an den Grossen Rat über Umfang, Entwicklung und strategische Ziele des kantonalen Bodenbesitzes? Falls ein solcher Nutzen bejaht wird, in welcher Form könnte eine solche Berichterstattung erfolgen?*

Der Regierungsrat erachtet den Nutzen einer regelmässigen Berichterstattung als gegeben, sieht jedoch keinen Bedarf für ein neues, zusätzliches Berichtsformat. Eine regelmässige, öffentlich zugängliche Berichterstattung an den Grossen Rat und die Öffentlichkeit besteht bereits: Für beide Portfolios, Verwaltungs- und Finanzvermögen, erstellt Immobilien Basel-Stadt jährlich einen Jahresbericht mit Kennzahlen zu Bestand, Wert, Transaktionen, Nachhaltigkeit und der Flächenbilanz der Neuen Bodeninitiative. Der Regierungsrat verweist daher auf diese bestehenden Jahresberichte, welche dem Anliegen einer transparenten und periodischen Information über Umfang, Entwicklung und strategische Ziele des kantonalen Bodenbesitzes bereits vollumfänglich Rechnung tragen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin